



Édition 2018

ACTIVITÉ ET STATISTIQUES FINANCIÈRES DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT EN 2016

Édito

Comme chaque année, nous avons le plaisir de mettre à votre disposition ce document. Véritable « bible » statistique des offices, il est le résultat d'un double travail, celui des offices qui transmettent leurs données et celui de l'équipe fédérale et tout particulièrement de celles et ceux œuvrant à la vérification et à l'élaboration des Dossiers Individuels de Situation (DIS).

Qu'ils soient ici remerciés de leur grande réactivité qui nous permet d'adresser les DIS dans l'année qui suit la clôture des comptes étudiés.

L'année 2016 a été celle de la préparation à la mise en œuvre de la réforme territoriale avec pour horizon, pour les offices hors Métropole du Grand Paris, leur rattachement aux structures intercommunales.

Photographie de l'activité et des statistiques financières de tous les offices pour l'année 2016, ce document est aussi une référence pour nos travaux fédéraux et une source d'information reconnue pour l'ensemble de nos partenaires.

Nous avons introduit une nouveauté l'année dernière en ajoutant une publication sur l'activité des offices pour la dernière année connue. Aussi, avons nous renouvelé cet

exercice et avons donc le plaisir de pouvoir joindre en complément du présent document relatif à l'activité et aux statistiques financières 2016, une publication concernant l'activité de l'ensemble des offices pour l'année 2017.

L'année 2016 est pour les offices une année charnière et ce, à double titre.

Tout d'abord, après le renouvellement des équipes municipales en 2014 et une période d'appropriation des projets pour les nouvelles équipes en place en 2015, l'année 2016 a été celle de la préparation à la mise en œuvre de la réforme territoriale avec pour horizon, pour les offices hors Métropole du Grand Paris, leur rattachement aux structures intercommunales. À cette occasion, la Fédération a d'ailleurs été sollicitée plus que d'habitude sur des études visant à regrouper des offices, prémices des évolutions sur le tissu que nous connaissons à ce jour.

Ensuite, avec un programme de renouvellement urbain de première génération pas encore totalement achevé alors que le nouveau programme national de renouvellement urbain, tout aussi ambitieux, se mettait en place sur la base d'un règlement général de l'ANRU adopté en juillet 2015 finançant moins avantageusement les investissements.

Nous vous laissons découvrir au travers la lecture de cette publication les grandes tendances financières de cette année 2016.

Laurent GOYARD,
Olivier KIENTZ
et toute l'équipe du dispositif
professionnel d'expertise

Sommaire

LES RÉSULTATS EN 2016	06
------------------------------------	-----------

09

LES OFFICES EN 2016

Un ancrage territorial solide	10
Le rattachement des offices au 1 ^{er} janvier 2017	10
Tissu actuel des OPH	11
Des logements sur tous les territoires	12
Le tissu des offices et leur patrimoine en 2016	12
La répartition régionale des OPH	13
Les faits marquants en 2016	14
La répartition départementale des logements des OPH	15
Un patrimoine représentant la moitié du parc HLM	16
Les logements familiaux	16
L'âge moyen du patrimoine	16
Le conventionnement locatif	17
Les niveaux de loyer	19
Les foyers	20
La performance énergétique du patrimoine	21
Les émissions de gaz à effet de serres	21

23

L'ACTIVITÉ DES OPH EN 2016

Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les OPH	24
Évolution du patrimoine	25
Les OPH, maîtres d'ouvrage pour produire des logements	26
La construction des logements et foyers	26
Les mises en chantier locatives en 2016	28



L'amélioration du patrimoine	29
Les démolitions	30
Les ventes de patrimoine	30
L'accession sociale	31
Les autres activités	31
Plus de 250 000 logements mis en location chaque année	32
La mobilité résidentielle	33
La vacance de logements	35
Les investissements	39

41

STATISTIQUES FINANCIÈRES

Les résultats financiers en 2016	42
Les caractéristiques de l'exploitation	43
Les principales définitions	43
Les principales recettes	44
Les principales dépenses	46
L'autofinancement de l'exploitation courante	52
Le résultat de l'exercice	54
Le bilan	55
Les principales définitions	55
L'actif et le passif	56
L'analyse de la structure financière au 31 décembre 2016	57
L'analyse de la structure financière à terminaison des opérations en cours	61
Les comptes des offices en 2016	62
Le bilan	62
Le compte de résultat	64

Les résultats de 2016



CONTEXTE ÉCONOMIQUE DE L'ANNÉE 2016

La croissance en 2016 s'établit à 1,2 %, en légère accélération par rapport aux années précédentes. Cette hausse s'explique essentiellement par une nette augmentation de la consommation des ménages et une hausse de 3 % (+ 1 % en 2015) des investissements. Compte tenu d'une légère diminution du chômage (- 0,3 %) pour la première fois depuis 2011, le revenu disponible des ménages est en effet en progression, ce qui, conjugué à une inflation nulle, se traduit par une hausse significative du pouvoir d'achat (+ 1,8 %).

DÉPENSES CONSACRÉES AU LOGEMENT ET ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Après une diminution en 2014, la dépense en logement (de consommation et d'investissement confondues) confirme en 2016 son redressement amorcé en 2015 (respectivement + 2,2 % et + 0,8 %). La dépense totale s'établit à 485 milliards d'euros (Md€), dont 128 Md€ de dépenses d'investissement et 357 Md€ de dépenses courantes.

L'accélération porte essentiellement sur les investissements qui augmentent de 2,8 % en 2016 alors qu'ils avaient reculé de 2,1 % en 2015. La reprise des investissements s'observe à la fois sur les logements neufs et sur les travaux d'amélioration. Les dépenses courantes continuent de croître de manière régulière (+ 1,9 % en 2016 après + 1,8 % en 2015).

Le logement est le premier poste de la consommation des ménages. La part qu'il représente dans leur dépense totale de consommation s'est accrue régulièrement depuis les années 60 : de 12 % à 27 %, alors que dans la même période les dépenses d'alimentation ont vu leur part divisée par deux. Il est à noter cependant que, depuis 2013, le poids du logement dans les dépenses de consommation des ménages s'est stabilisé et a même légèrement reculé.

Les aides au logement représentent 41,7 Md€ soit 1,9 % du PIB, dont 50,1 % sont versées aux consommateurs, afin de réduire leur dépense et 49,9 % sont versées aux producteurs, afin de favoriser leur investissement. Les aides au logement progressent de 2,6 % en 2016, sous l'effet d'une augmentation des dépenses fiscales.

PRINCIPALES MESURES CONCERNANT LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL EN 2016

La loi de finances pour 2016 a prévu la création du Fonds national des aides à la pierre (FNAP), établissement public à caractère administratif placé sous la tutelle des ministres chargés du Logement, de l'Économie et du Budget. Il est géré par la Caisse de garantie du logement locatif social et remplace le Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) ainsi que le Fonds de péréquation. Le FNAP est chargé de contribuer, sur le territoire métropolitain, au financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux. Il est administré par un conseil d'administration avec cinq représentants de l'État, cinq représentants d'organismes intervenant dans le domaine du logement social et cinq représentants du Parlement et des collectivités territoriales.

Le conseil d'administration programme annuellement la répartition territoriale du montant des nouvelles opérations et actions à engager par l'État. Le président est nommé, parmi les représentants des collectivités territoriales, par arrêté conjoint des ministres chargés du Logement, de l'Économie et du Budget. Il a qualité d'ordonnateur des recettes et des dépenses. Les cotisations des organismes à la CGLLS ont fait l'objet d'une augmentation pour financer le FNAP à hauteur de 270 M€, la dotation de crédits budgétaires d'Etat prévue en loi de finances initiale s'élevant à 250 M€ (150 M€ ont été annulés par le décret du 2 juin 2016). Un groupe de travail représentant les membres du conseil d'administra-

tion a proposé au CA qui l'a validée, une méthode de répartition en enveloppes régionales qui fasse référence à la situation des années antérieures tout en introduisant dans le calcul des critères socio-économiques, comme le niveau de tension de la demande de logements.

La loi de finances pour 2016 prévoit également une hausse de 4,7 milliards d'euros des crédits budgétaires liée à la prise en charge par l'Etat, au titre de la compensation des dispositions du Pacte de responsabilité, de l'allocation de logement familiale (ALF) dont le financement était assuré jusque-là par la branche famille de la Sécurité sociale. Après une première mesure de budgétisation en 2015, l'Etat assure donc désormais le financement des trois aides à la personne (APL, ALS et ALF) ainsi que des frais de gestion. La loi de finances prévoit par ailleurs des mesures d'économie sur les aides personnelles au logement : prise en compte du patrimoine des allocataires dans les ressources, dégressivité de l'aide pour les niveaux de loyers jugés excessifs, troncature à l'euro inférieur des prestations et suppression de la possibilité pour les étudiants de toucher l'APL s'ils sont rattachés fiscalement à leurs parents et que ceux-ci paient l'ISF.

Les Fédérations et l'Union, qui avaient signé avec l'Etat en septembre 2015 un agenda couvrant la période 2015-2018 visant à renforcer la dynamique du pacte d'objectifs et de moyens signé en 2013, ont choisi, comme suite à la hausse des cotisations CGLLS, de revoir les accords de mutualisation entre l'Etat et le Mouvement Hlm en 2016. Pour 2016, la mutualisation a été maintenue à hauteur des deux années précédentes et son amplification reportée aux années suivantes.

FINANCEMENT ET ACTIVITÉ DU LOGEMENT SOCIAL EN 2016

L'activité immobilière des organismes HLM atteint 18 Md€, d'après le compte du Logement, en léger repli par rapport à 2015 (- 3 %). L'activité nouvelle (principalement en neuf et de façon limitée par acquisition de logements existants) baisse de 7,4 % alors que les travaux dans le parc existant sont en hausse de 6,1 %.

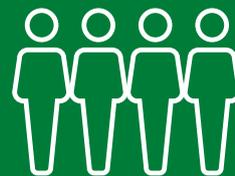
Le taux du livret A est resté stable en 2016 à 0,75 %. Les prêts directs au logement social (hors refinancement) ont représenté 12,6 Md€.

En 2016, 81 % des décisions de financement ont été accordées aux organismes Hlm (près de 101 000 logements sur 124 000 tous opérateurs confondus). Ces logements se répartissent en 27 500 PLAI, 53 200 PLUS et 20 000 PLS.

Source : DEEF - L'Union sociale pour l'habitat



2,4
millions
de logements



4,9
millions
de personnes logées

39%

du parc des offices
est constitué des
logements économes
en énergie, classés A,
B ou C

Les OPH mobilisent

125 000

emplois dans le secteur
du BTP et versent
l'équivalent de 1,5 milliard
d'euros de taxes.



En 2016, les OPH
ont amélioré

278 710

logements (en ont
construit 28 930, démoli
7 210 et vendu 2 690)

35%

des logements gérés par
les offices sont situés dans
des quartiers prioritaires
de la ville (QVP)

1

LES OFFICES EN 2016

1. UN ANCRAGE TERRITORIAL SOLIDE
2. DES LOGEMENTS SUR TOUS LES TERRITOIRES
3. UN PATRIMOINE REPRÉSENTANT
LA MOITIÉ DU PARC HLM

Un ancrage territorial solide

LE RATTACHEMENT DES OFFICES AU 1^{er} JANVIER 2017

Au 1^{er} janvier 2017, on compte 256 Offices Publics de l'Habitat (OPH), des établissements publics locaux ayant le statut d'EPIC (établissements publics à caractère industriel et commercial). La particularité des OPH est d'être rattaché obligatoirement, de par leur statut, à une collectivité territoriale. Ainsi, on compte :

- **121 offices rattachés à des EPCI** : 19 à des métropoles, 12 à des communautés urbaines, 74 à des communautés d'agglomérations, 13 à des communautés de communes et 3 à des syndicats mixtes (taille moyenne 7 480 logements).
- **88 offices rattachés à des conseils départementaux** (taille moyenne 13 410 logements).
- **47 offices rattachés à des communes** (taille moyenne 6 470 logements) dont 40 en Île-de-France.

RATTACHEMENT DES OPH AU 1^{ER} JANVIER 2017 (PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016)

	Nombre de logements collectifs	Nombre de logements individuels	Nombre d'équivalent-logements en foyers	Nombre total de logements
121 rattachés à un EPCI	781 050	69 240	54 630	904 920
dont : - 19 en métropole	278 310	15 330	20 220	313 860
- 12 en CU	94 320	7 810	7 910	110 040
- 74 en CA	370 870	40 460	24 400	435 730
- 13 en CC	18 740	2 410	1 580	22 730
- 3 intercommunaux	18 810	3 230	520	22 560
88 départementaux	878 160	221 880	80 410	1 180 450
47 communaux	293 560	5 360	5 190	304 110
256 Offices Publics de l'Habitat	1 952 770	296 480	140 230	2 389 480

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

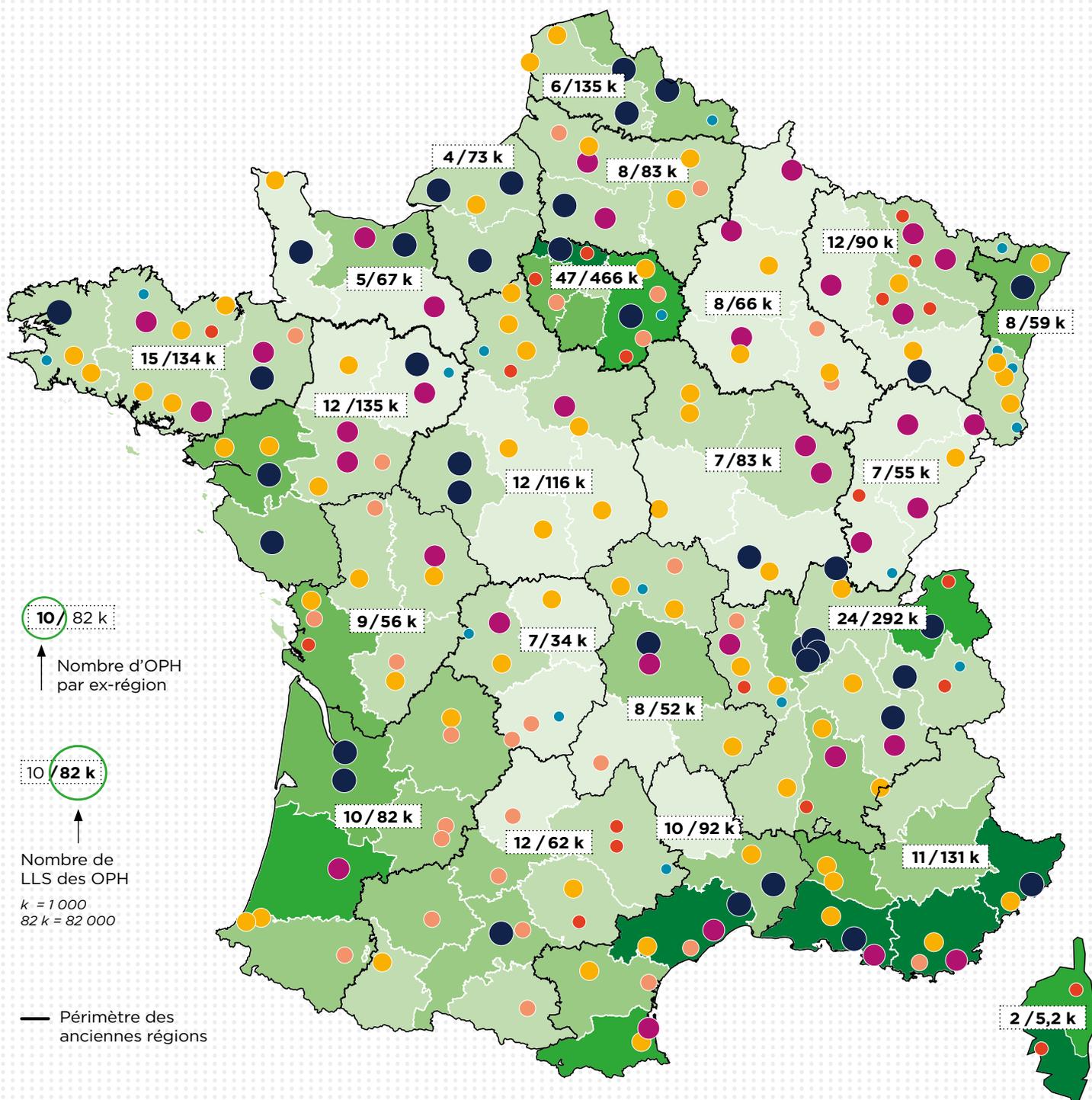
CU : communauté urbaine

CA : communauté d'agglomération

CC : communauté de communes



TISSU ACTUEL DES OPH



10 / 82 k
 ↑
 Nombre d'OPH par ex-région

10 / 82 k
 ↑
 Nombre de LLS des OPH
 k = 1 000
 82 k = 82 000

— Périmètre des anciennes régions

- Nombre de logements locatifs sociaux (LLS) des OPH**
- Moins de 2 000 LLS
 - De 2 000 à 3 000 LLS
 - De 3 000 à 5 000 LLS
 - De 5 000 à 10 000 LLS
 - De 10 000 à 15 000 LLS
 - 15 000 LLS et plus

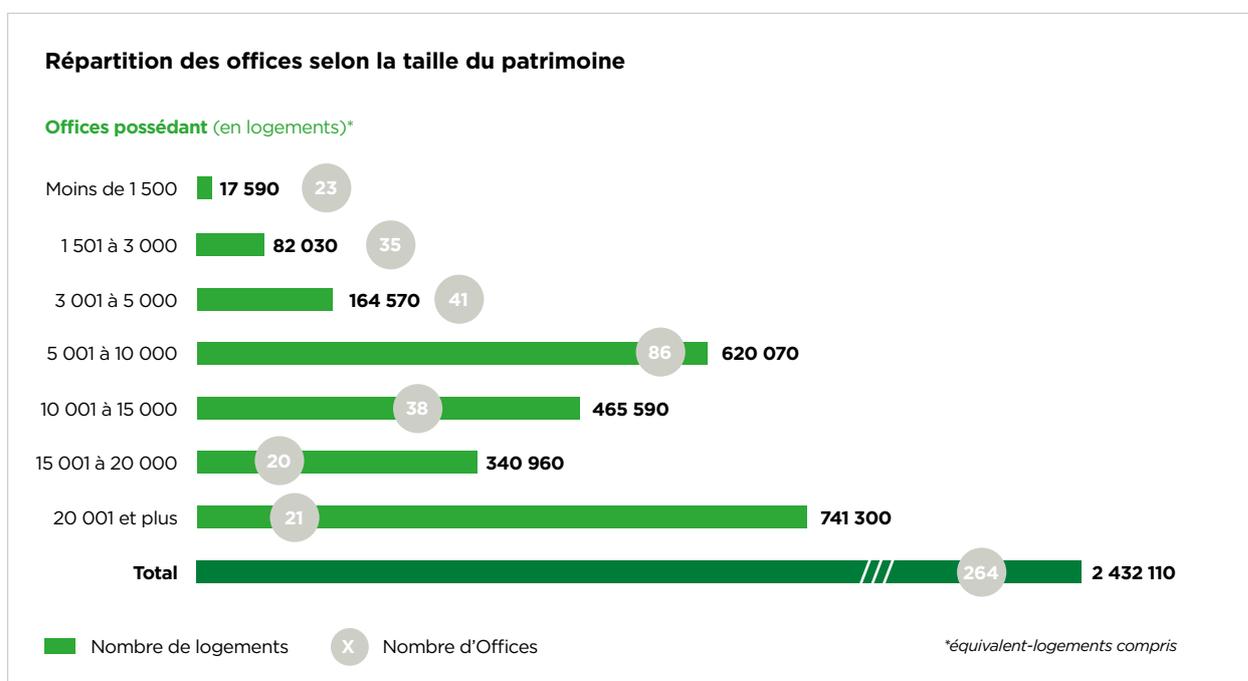
- Taux de tension de la demande**
- Moins de 2
 - De 2 à 3
 - De 3 à 4
 - De 4 à 5
 - De 5 à 6
 - Plus de 6

Des logements sur tous les territoires

LE TISSU DES OFFICES ET LEUR PATRIMOINE EN 2016

À fin 2016, on dénombrait 264 Offices Publics de l'Habitat répartis sur l'ensemble du territoire, dont la plus forte proportion (86 offices) possédait entre 5 000 et 10 000 logements.

UNE TYPOLOGIE VARIÉE



Près de 31 % du patrimoine est représenté par 21 offices de plus de 20 000 logements.

La région Île-de-France comporte le plus grand nombre d'offices avec 59 organismes (22 % du nombre total).

La taille moyenne du patrimoine locatif est de 9 210 logements ou équivalent-logements.

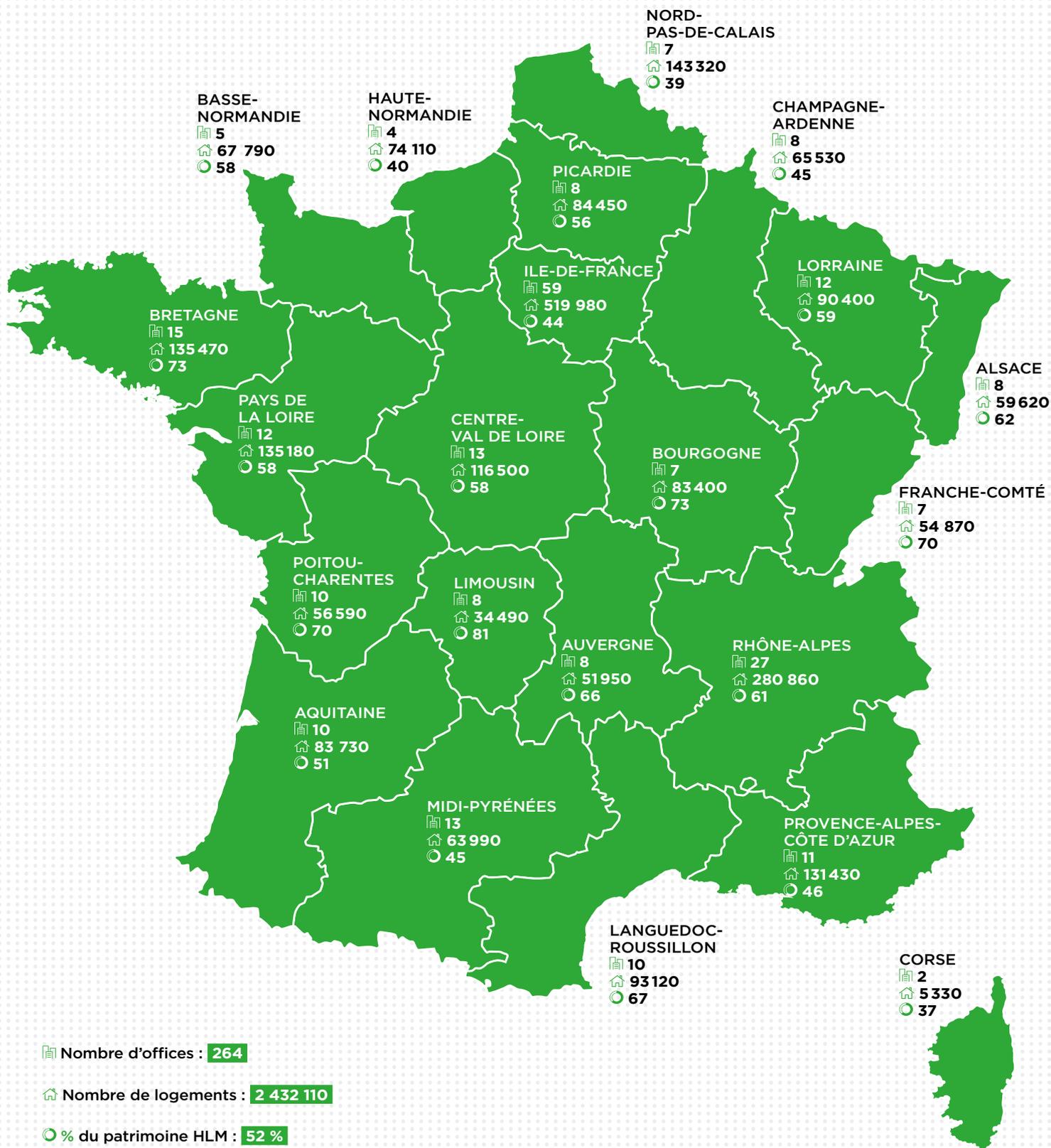


Coopérations entre organismes d'HLM :

■ 54 offices participent à un GIE.

■ 11 offices gèrent 10 590 logements pour le compte d'autres organismes d'HLM.

LA RÉPARTITION RÉGIONALE DES OPH



🏠 Nombre d'offices : **264**

🏠 Nombre de logements : **2 432 110**

🟢 % du patrimoine HLM : **52 %**

LES FAITS MARQUANTS EN 2016

Durant l'année 2016, une opération de fusion a rapproché un office communal d'un office départemental. La dissolution d'une collectivité de rattachement a entraîné la disparition de l'office communautaire qui y était rattaché.

LES OFFICES ET LEURS LOGEMENTS

Régions	Nombre d'OPH	Nombre de logements	% du patrimoine HLM
Auvergne - Rhône-Alpes	35	332 810	62
Auvergne	8	51 950	66
Rhône-Alpes	27	280 860	61
Bourgogne - Franche-Comté	14	138 270	72
Bourgogne	7	83 400	73
Franche-Comté	7	54 870	70
Bretagne	15	135 470	73
Centre - Val de Loire	13	116 500	58
Corse	2	5 330	37
Grand Est	28	215 550	54
Alsace	8	59 620	62
Champagne-Ardenne	8	65 530	45
Lorraine	12	90 400	59
Hauts-de-France	15	227 770	44
Nord-Pas-de-Calais	7	143 320	39
Picardie	8	84 450	56
Ile-de-France	59	519 980	44
Normandie	9	141 900	47
Basse-Normandie	5	67 790	58
Haute-Normandie	4	74 110	40
Nouvelle Aquitaine	28	174 810	61
Aquitaine	10	83 730	51
Limousin	8	34 490	81
Poitou-Charentes	10	56 590	70
Occitanie	23	157 110	56
Languedoc-Roussillon	10	93 120	67
Midi-Pyrénées	13	63 990	45
Pays de la Loire	12	135 180	58
Provence - Alpes - Côte d'Azur	11	131 430	46
TOTAL FRANCE ENTIÈRE	264	2 432 110	52

Un patrimoine représentant la moitié du parc HLM

Les offices possèdent 2 289 600 logements familiaux et 142 510 équivalent-logements en foyers, ainsi que 791 200 parkings ou garages et 24 100 locaux commerciaux. En outre, 105 offices gèrent 15 500 logements pour le compte de tiers : collectivités locales (3 550 logements gérés par 87 offices), autres organismes d'HLM (10 600 logements, 11 offices).

UNE MAJORITÉ DE LOGEMENTS FAMILIAUX

Les 2 289 600 logements locatifs des offices dont 87 % sont en collectif, représentent 52 % du patrimoine HLM. Les deux tiers des logements des offices sont situés dans les unités urbaines de grandes tailles :

- En Île-de-France (zone 1) : **488 180 logements (21,3 %)**
- Dans les secteurs de + 100 000 habitants (zone 2) : **947 060 logements (41,4 %)**
- Autres (zone 3) : **854 360 logements (37,3 %)**

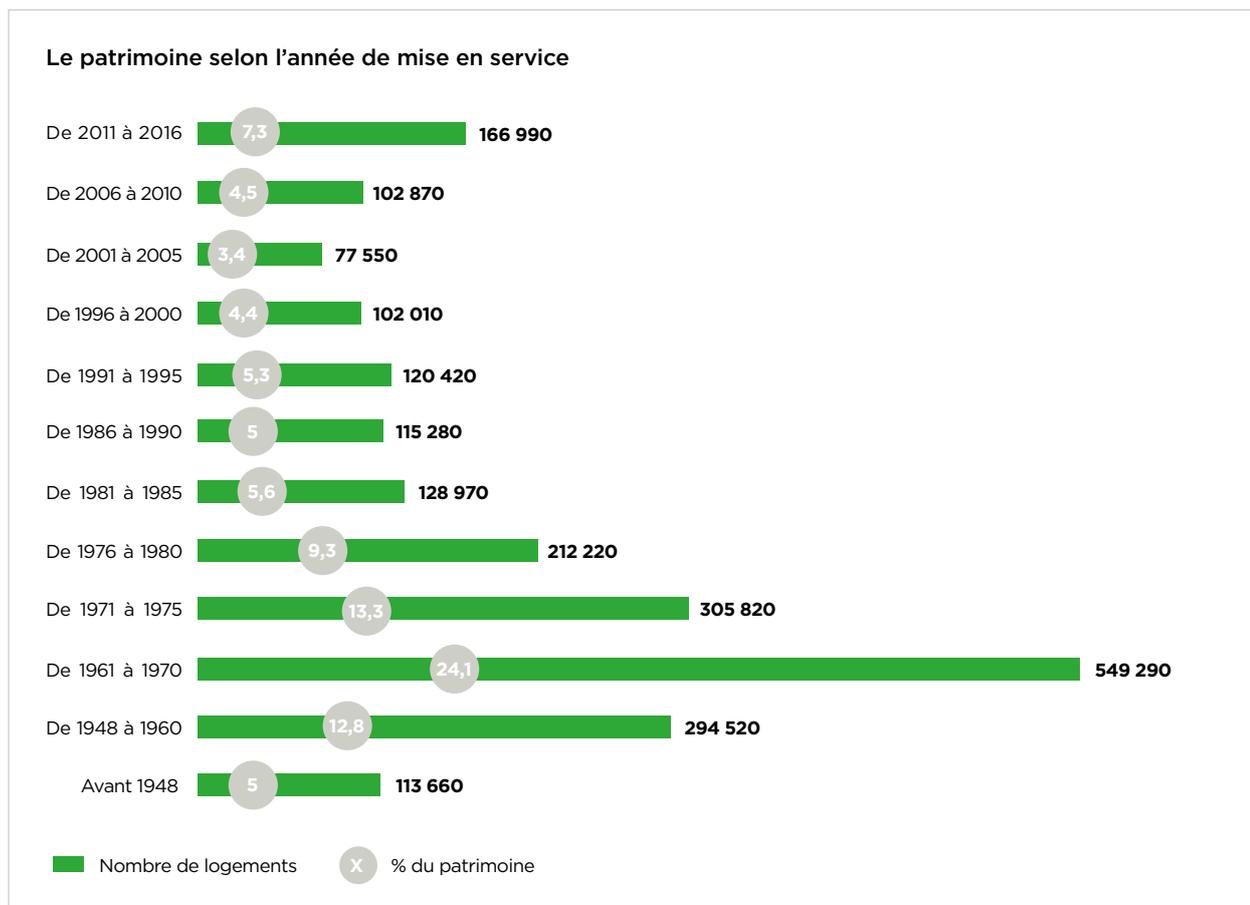
UN PATRIMOINE QUADRAGÉNAIRE EN MOYENNE

L'âge moyen estimé du patrimoine est de 41 ans. En effet, le patrimoine de logements locatifs a été principalement construit avant 1980 (64 %) et particulièrement dans la période de forte construction de logements sociaux entre 1948 et 1975 (50 %).

LES QPV

847 000 logements (37 % du patrimoine des offices) sont situés dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV). Ils sont gérés par 224 offices.





UN PATRIMOINE LOCATIF ENTIÈREMENT CONVENTIONNÉ OU PRESQUE

97 % des logements sont conventionnés. Les conventions résultent des financements PLA/PLUS/PLAI (36 %) et PALULOS, de la signature d'accords-cadres sans travaux d'amélioration.

À noter que le patrimoine locatif est entièrement conventionné dans 78 offices.

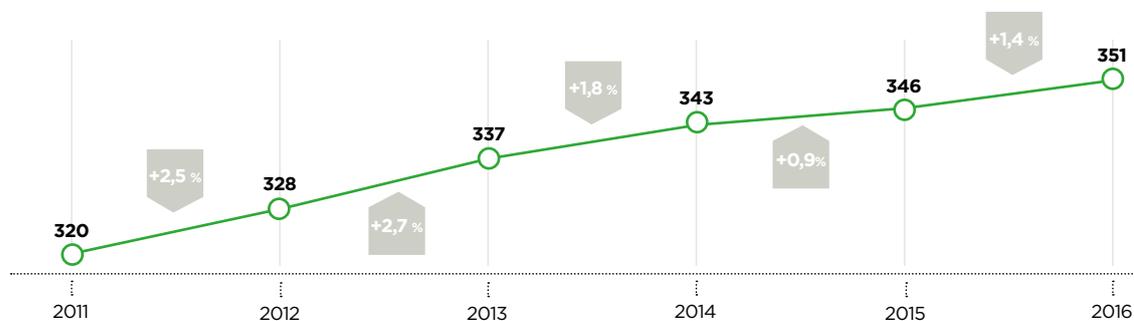
218 offices possèdent des logements intermédiaires.

Les 69 590 logements non conventionnés dont 70 % sont situés en région Île-de-France, se répartissent en 41 660 logements aidés antérieurement à la loi de 1977, 9 450 logements intermédiaires (PLI) et 18 480 autres logements.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS FAMILIAUX PAR FINANCEMENT AU 31.12.2016

	Nombre de logements
Logements HLM antérieurs à 1977 (HLMO)	1 372 100
Logements HLM après 1977 (PLA, PLUS...)	747 580
Logements HLM très sociaux (PLATS, PLAI...)	86 030
PLS	40 860
Logements intermédiaires (PLI)	9 450
Autres	33 580
Totaux	2 289 600

Évolution du loyer mensuel moyen des logements familiaux (en euros par logement)



Il s'agit de l'évolution du loyer mensuel moyen en fonction de l'IRL sur le parc existant et de l'évolution du patrimoine (nouvelles constructions, réhabilitations...).



DES NIVEAUX DE LOYERS LES PLUS BAS DU SECTEUR HLM

Le loyer théorique mensuel moyen est de 351 euros par logement. Il faut toutefois relever des disparités de niveaux moyens suivant les régions.

LOYER MENSUEL MOYEN DES LOGEMENTS FAMILIAUX (en euros par logement)

Régions	Loyer mensuel moyen
Auvergne - Rhône-Alpes	350
Auvergne	332
Rhone-Alpes	354
Bourgogne - Franche-Comté	325
Bourgogne	331
Franche-Comté	316
Bretagne	330
Centre - Val de Loire	324
Corse	347
Grand Est	336
Alsace	356
Champagne-Ardenne	327
Lorraine	329
Hauts-de-France	351
Nord-Pas-de-Calais	355
Picardie	344
Ile-de-France	391
Normandie	337
Basse-Normandie	322
Haute-Normandie	351
Nouvelle Aquitaine	346
Aquitaine	367
Limousin	311
Poitou-Charentes	333
Occitanie	352
Languedoc-Roussillon	359
Midi-Pyrénées	341
Pays de la Loire	331
Provence - Alpes - Cote d'Azur	338
France entière	351

Quittancement de décembre 2016 hors charges locatives, hors loyers annexes, hors SLS

LES FOYERS : UN AUTRE TYPE DE PATRIMOINE SOCIAL

Les offices sont aussi propriétaires de 3 863 foyers comportant 186 010 places (142 510 équivalent-logements) principalement destinées à des personnes âgées (60 470), des étudiants (36 910), des jeunes travailleurs (11 680) et des personnes handicapées (10 870).

FOYERS-RÉSIDENCES : LES PLACES ET LES ÉQUIVALENT-LOGEMENTS

	Nombre de foyers	Nombre de lits	Nombre d'équivalents-logements
Foyers ou résidences			
Résidences personnes âgées	1 614	75 600	60 470
<i>dont en EHPAD</i>	463	30 180	22 780
Foyers pour jeunes travailleurs	328	18 480	11 680
Foyers pour travailleurs migrants	103	11 000	6 240
Résidences pour personnes handicapées	502	14 800	10 870
Résidences sociales	214	7 220	5 680
Résidences universitaires et internats	388	50 210	36 910
Pensions de familles ou maisons-relais	120	2 740	2 000
Résidences personnes handicapées psychiques	90	2 420	1 850
Hébergements			
CHRS	56	1 300	750
CADA	13	430	320
CHU	17	310	160
Autres	66	1 000	720
Formules hôtelières			
Résidences hôtelières à vocation sociale	6	470	210
Hôtels sociaux	2	30	20
Autres			
Logements dédiés à des corps professionnels	344	-	4 630
TOTAL	3 863	186 010	142 510



UN PATRIMOINE DE PLUS EN PLUS PERFORMANT ÉNERGÉTIQUEMENT...

Le classement énergétique du patrimoine des offices est en cours de réalisation à fin 2016, 2 072 210 logements ont déjà été classés (soit 90,5 % de l'ensemble du patrimoine).

Classement énergétique du patrimoine des offices en kWh par m² et par an en énergie primaire

	2010		2016	
	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements
≤ 50 A	2 730	0,2	39 200	1,9
51 à 90 B	40 660	2,6	140 920	6,8
91 à 150 C	376 800	24,5	612 110	29,5
151 à 230 D	741 980	48,3	849 640	41,0
231 à 330 E	287 110	18,7	326 970	15,8
331 à 450 F	72 050	4,7	85 830	4,2
≥ 450 G	14 070	0,9	17 540	0,8
	1 535 400		2 072 210	

39 % du parc des offices est constitué de logements économes classés A, B ou C.

Près de 40 % du patrimoine est classée en D. Par comparaison, en 2010, 48,3 % des logements étaient classés en D.

Les logements avec chauffage électrique représentent 11,6 % du parc total.

Dans cette catégorie, 20 % des logements sont classés énergétiquement en F ou G.

... ET DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE MAÎTRISÉES

Emissions de gaz à effet de serre en kg eq CO₂ par m² et par an



23,3 % du parc des offices est classé en étiquettes A, B ou C,

c'est-à-dire produisant peu de gaz à effet de serre.

FAIBLE ÉMISSION DE GES

≤ 5 A
6 à 10 B
11 à 20 C
21 à 35 D
36 à 55 E
56 à 80 F
≥ 80 G

FORTE ÉMISSION DE GES

Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements
44 060	2,7
96 110	5,8
246 430	14,8
527 620	31,8
523 870	31,6
182 670	10,9
38 750	2,4
1 659 510	

5 340

logements achetés
ou repris

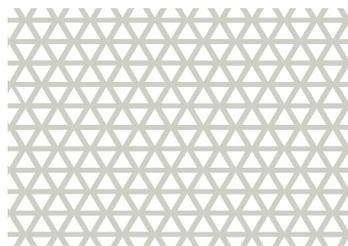


**8,6 milliards
d'euros**

investissement total
des offices sur l'année

3,7 %

parts de logements
vacants (depuis plus
de 3 mois)



2 680

logements vendus
à personnes physiques



26 700

mises en service

28 930

logements et
équivalent-logements
mis en chantier

9,7 % mobilité
(taux de rotation)

221 100

logements libérés
dans l'année

2

L'ACTIVITÉ DES OPH EN 2016

1. CONSTRUIRE ET AMÉLIORER :
DEUX MISSIONS ESSENTIELLES POUR LES OPH
2. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE
3. LES OPH, MAÎTRES D'OUVRAGE POUR PRODUIRE
DES LOGEMENTS
4. L'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE
5. PLUS DE 250 000 LOGEMENTS MIS EN LOCATION
CHAQUE ANNÉE
6. LES INVESTISSEMENTS

Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les OPH

Fin 2016, le patrimoine des 264 OPH atteint 2 432 110 logements dont 142 510 équivalent-logements en foyers.

En 2016, les offices ont mis en chantier 26 240 logements familiaux (c'est-à-dire hors foyers) en neuf et en acquisition, dont 2 320 dans des opérations avec l'ANRU. La capacité d'accueil en foyers a été augmentée de 2 700 lits par la mise en chantier de 2 690 équivalent-logements. Au total, les mises en chantier de logements et d'équivalents (28 930 logements) diminue de - 9,7 % par rapport à l'année 2015.

Parmi les 26 240 mises en chantier de logements familiaux, 23 620 logements représentent la construction neuve et 2 620 logements ont été acquis avec ou sans amélioration (hors acquisition de patrimoine HLM ou SEM).

Des logements pour les plus modestes

Les opérations financées en PLUS et PLAI représentent 86 % des mises en chantier. Les PLI-PLS ont financé 2 450 logements familiaux et 1 030 équivalent-logements en foyers. Le recours à l'achat en VEFA a porté sur 11 510 logements et équivalent-logements soit 49 % de la construction neuve.

Les offices ont mis en service 26 700 nouveaux logements familiaux et 4 000 équivalent-logements en foyers. Cette offre complétée par les 221 100 logements libérés à la suite d'un changement de locataire, ont permis les mises en location de 247 800 logements familiaux. On note une baisse de - 0,1 % du taux de la mobilité résidentielle qui passe à 9,7 %.

En complément, 3 790 logements ont été rachetés ou repris après fusion avec des organismes d'HLM ou avec des SEM et 1 550 logements rachetés à d'autres acteurs. Les offices ont vendu 2 680 logements à des personnes physiques et 1 870 logements à des personnes morales. Une transmission universelle d'un patrimoine de 10 890 logements familiaux a été effectuée d'un office vers une société coopérative.

Un effort permanent pour améliorer les logements

L'effort permanent d'amélioration du patrimoine a porté sur 267 290 logements familiaux et 11 430 équivalent-logements en foyers. Parmi ceux-ci, 51 070 ont fait l'objet de travaux d'un montant supérieur à 5 000 euros par logement en diminution de 3 % par rapport à 2015. Le nombre de démolitions a été de 7 210 (+ 740 par rapport à 2015) dont 61 % dans le cadre du PNRU.

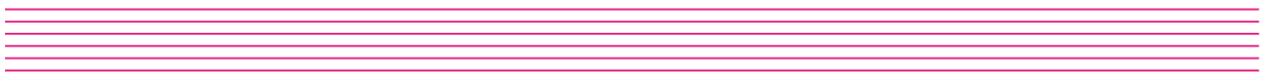
La vacance reste stable

La vacance totale de logements reste stable à 5,3 %. Parmi ces 121 470 logements, 55 300 sont laissés volontairement vacants ; 27 530 logements (1,2 % du patrimoine) sont ou vont être en travaux de réhabilitation, 23 230 logements (1 %) en attente de démolition et 4 540 sont laissés vacants en prévision de vente.

La vacance de longue durée (plus de 3 mois) hors vacance volontaire pour raisons techniques (désamiantage, amélioration énergétique, rénovation, prévision de vente, attente de démolition) représente 1,7 % (+ 0,1 %).

La vacance de moins de 3 mois reste stable à 1,6 %. Les situations sont différentes suivant les offices, reflétant l'accroissement des disparités dans l'attractivité des territoires.

35 % des logements des offices sont situés dans des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV). Dans ces quartiers, le niveau global de la vacance est de 6,5 %. La vacance de plus de 3 mois, en moyenne de 4,9 %, est supérieure à celle constatée sur l'ensemble du patrimoine. Par contre, la vacance de moins de trois mois y est au même niveau que celle mesurée hors QPV avec 1,6 %. Le taux de mobilité (9,3 %) y est légèrement inférieur au taux relevé sur l'ensemble du patrimoine (9,7 %).



Évolution du patrimoine

2015



2 281 250 logements

Patrimoine au 31/12/2015
(hors foyers et hors PSLA)



+ 1 000

Repris après fusion SEM
ou HLM

+ 2 790

Achats à des SEM ou HLM

+ 1 550

Achats à d'autres acteurs

+ 26 700

Livraison logements neufs
ou acquisition amélioration

=

**+ 32 040
logements**

- 13 640

TVP et ventes à d'autres
organismes HLM, SEM ou
d'autres personnes morales

- 2 680

Ventes à des personnes physiques

- 7 210

Démolitions

- 160

Restructuration du patrimoine

=

**- 23 690
logements**

+ 8 350

2016

2 289 600 logements

Patrimoine au 31/12/2016 (hors foyers et hors PSLA)

Les OPH, maîtres d'ouvrage pour produire les logements

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET FOYERS

Logements familiaux : pres de 27 000 mises en chantier

26 240 logements familiaux ont été mis en chantier par 207 offices :

- 23 620 en construction neuve (- 460 par rapport à 2015),
- 2 620 en acquisition à améliorer hors HLM (- 2 870 par rapport à 2015).

Selon les politiques publiques :

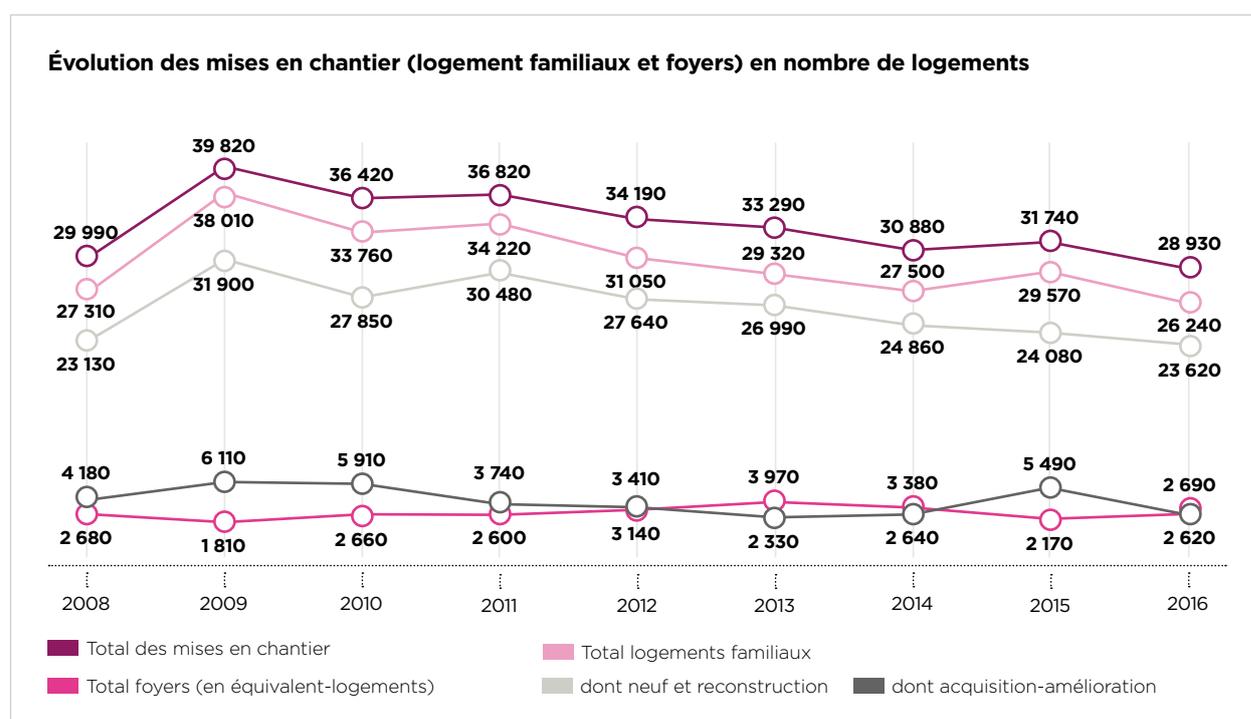
- 24 080 logements hors PNRU,
- 2 160 logements dans le cadre du PNRU.

La part des logements individuels dans les mises en chantier est de 12 % proche de celle du patrimoine total (13 %). Parmi les 23 620 logements réalisés en neuf, 11 510 logements l'ont été en VEFA soit 49 % (+ 11 % par rapport à 2015).

Foyers : 2 700 nouveaux lits mis en chantier

39 offices ont mis en chantier 2 690 équivalent-logements en foyers, représentant une capacité d'accueil de 2 700 lits dont 150 ont été financés dans le cadre du PNRU.

Au total, 28 930 logements et équivalent-logements ont été mis en chantier en 2016 par 207 offices.

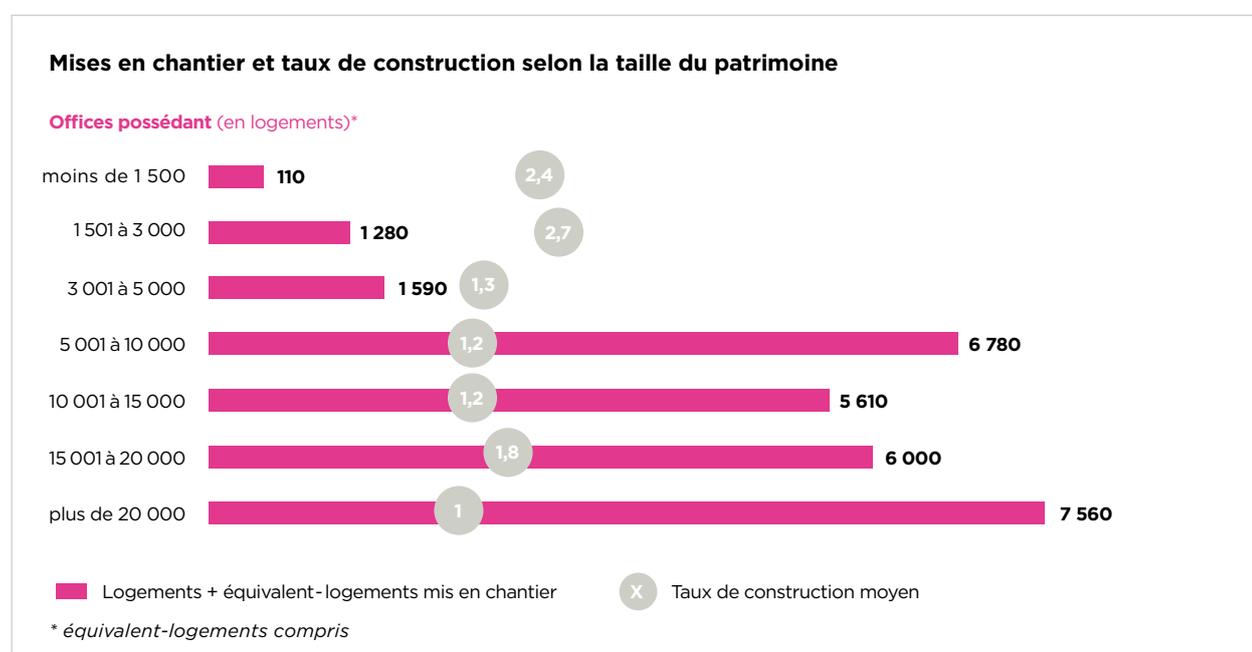


Des financements en PLUS et PLAI

L'essentiel des mises en chantier (81 %) a été financé en PLUS (16 980 logements) et en PLAI (7 880 logements) pour un total PLUS/PLAI de 24 860 logements. Parmi les autres mises en chantier, on compte 3 460 logements financés en PLS et 20 logements financés en PLI.

MISES EN CHANTIER PAR FINANCEMENT

	Logements familiaux	Foyers	Total OPH
PLA-I	6 680	1 200	7 880
PLUS	16 570	410	16 980
PLS et PLI	2 450	1 030	3 480
Autres financements	540	50	590
Total logements	26 240	2 690	28 930



MISES EN CHANTIERS LOCATIVES :

Total France entière en 2016 : 28 930 mises en chantier
dont 2 690 équivalent-logements



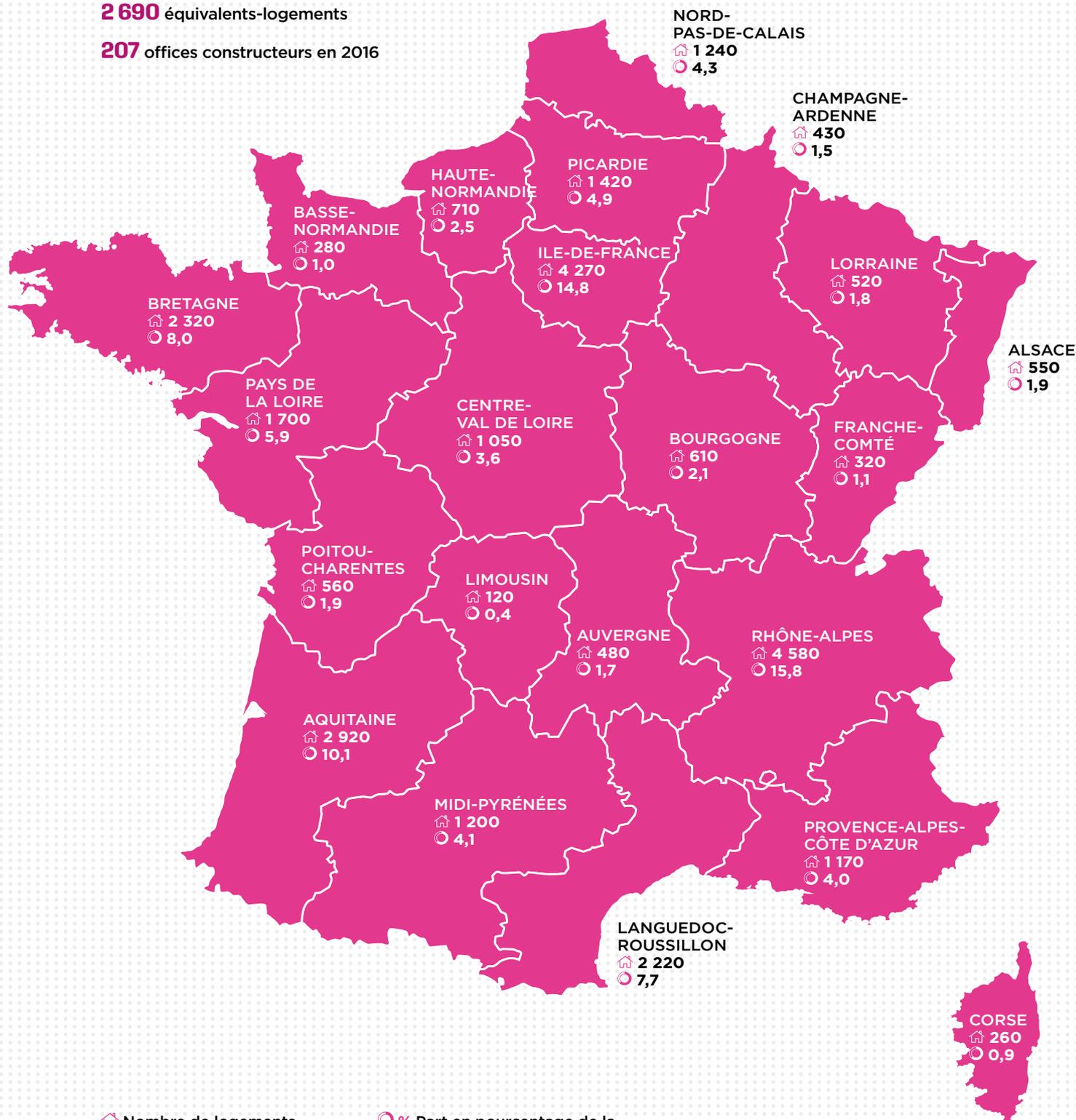
LES MISES EN CHANTIER LOCATIVES EN 2016

Total France entière :

28 930 mises en chantier dont

2 690 équivalents-logements

207 offices constructeurs en 2016



🏠 Nombre de logements mis en chantier

📊 % Part en pourcentage de la production nationale des OPH

L'amélioration du patrimoine

En 2016, 278 380 logements locatifs et équivalent-logements en foyers ont fait l'objet de travaux d'amélioration, réalisés par 224 offices. Parmi ceux-ci, 11 430 ont bénéficié d'une aide de l'ANRU alors que les autres 266 950 logements ont été améliorés sans aide de l'Etat.

LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE (ordres de service lancés en 2016)

Montant moyen TTC des travaux par logement ou équivalent-logement		Nombre de logements familiaux	Nombre d'équivalent-logements en foyers	Total
Supérieur à 50 000 €/logement	Total	2 750	200	2 950
	dont PNRU	120	50	
30 000 à 50 000 €/logement	Total	10 790	330	11 120
	dont PNRU	820	-	
15 000 à 30 000 €/logement	Total	14 480	330	14 810
	dont PNRU	2 360	-	
5 000 à 15 000 €/logement	Total	21 280	910	22 190
	dont PNRU	1 550	80	
Inférieur à 5 000 €/logement	Total	217 990	9 650	227 640
	dont PNRU	4 840	-	
Total	Tout	267 290	11 420	278 710
	dont PNRU	9 690	130	

Le coût des travaux

Les ordres de service représentent un investissement de 1 407 millions d'euros comptabilisés sur l'exercice 2016 dont 119 ont bénéficié d'une aide de l'ANRU.

MONTANT TOTAL DES TRAVAUX EN MILLIONS D'EUROS (ordres de service lancés en 2016)

	Logements familiaux	Foyers	Total
Total	1 357	50	1 407
dont PNRU	117	2	119

Certaines opérations d'amélioration nécessitent des montants importants de travaux par logement : 11 120 logements ont fait l'objet de travaux d'un montant compris entre 30 000 et 50 000 euros, les coûts ont même dépassé 50 000 euros au logement pour 2 950 autres.

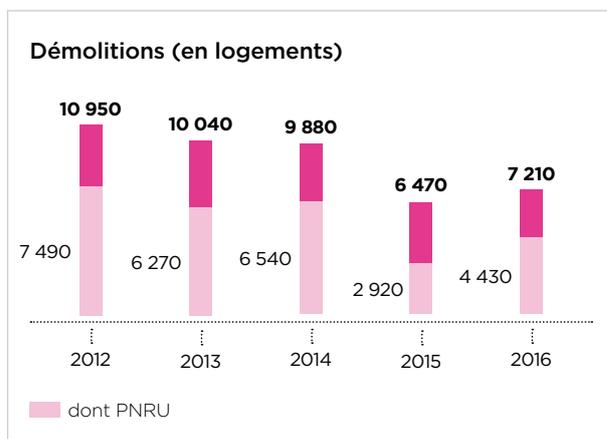
Au total, 51 070 logements ont fait l'objet de travaux d'un montant supérieur à 5 000 euros au logement, en diminution de 3 % par rapport à l'année 2015.

Les ordres de service de travaux d'améliorations supérieurs à 5 000 euros par logement



LES DÉMOLITIONS

7 210 logements ont été démolis par 99 offices (+ 740 par rapport à l'année précédente) dont 61 % dans le cadre du PNRU.

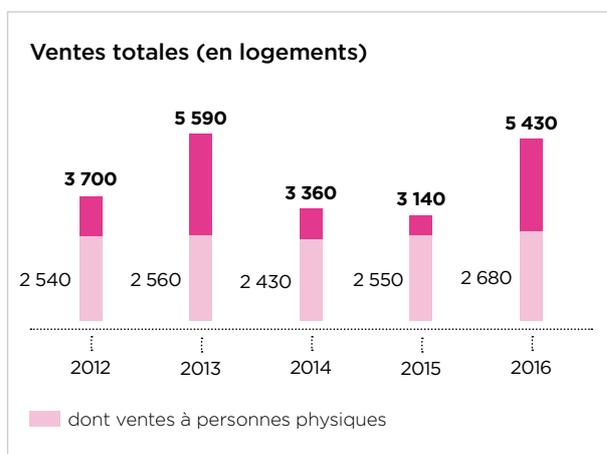


LES VENTES DE PATRIMOINE

En 2016, 164 offices ont vendus 2 690 logements à des personnes physiques parmi lesquelles 1 520 étaient locataires. Il s'agit de 1 720 maisons individuelles (64 %) et de 970 logements collectifs (36 %), vendus pour un prix moyen de cession de 98 K€. À fin 2016, environ 61 700 logements, soit 2,7 % du patrimoine, sont offerts à la vente.

Les autres ventes

En 2016, les offices ont vendu 2 750 logements à d'autres organismes HLM, SEM ou autres



L'ACCESSION SOCIALE

940 logements ont été construits en accession à la propriété par 34 offices, et 1 070 logements ont été vendus. Par ailleurs, 674 logements ont été produits par 15 Sociétés Coopératives d'HLM, filiales de 15 offices.

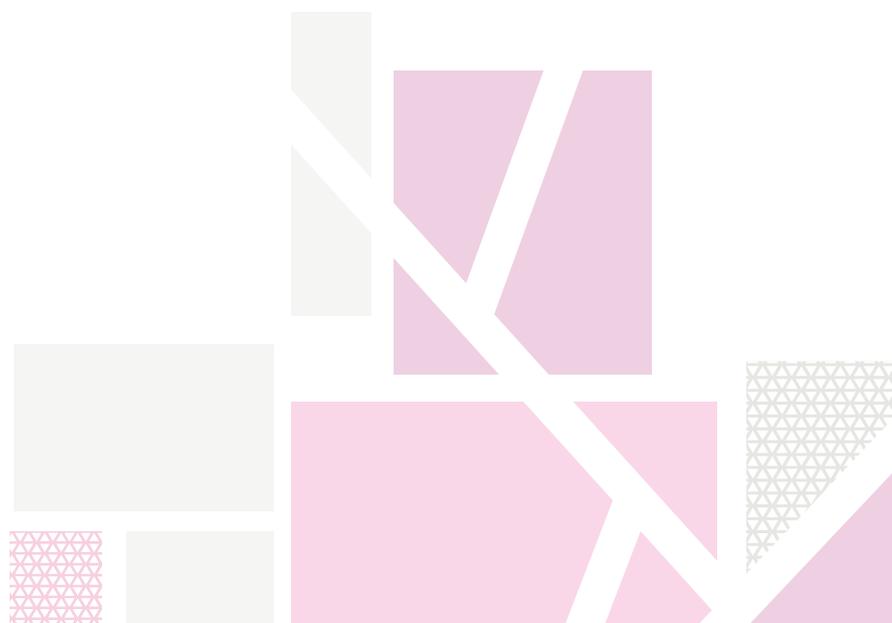
- **Production directe par les offices : 940**
- **Production par les Sociétés Coopératives d'HLM filiales : 674**

	2012	2013	2014	2015	2016
Production totale	2287	1930	1886	2225	1614
Les Offices en direct					
VEFA (nb d'Offices)	426 (17)	277 (14)	409 (16)	435 (15)	143 (12)
Location-accession (nb d'Offices)	528 (24)	456 (32)	522 (26)	603 (33)	797 (29)
Total (nb d'Offices)	954 (38)	733 (43)	931 (42)	1 038 (45)	940 (39)
Les filiales d'Offices	1 333	1 197	955	1 187	674

LES AUTRES ACTIVITÉS

88 maisons individuelles produites en prestations de service (CCMI) par 4 offices.

- En lotissement, **382 lots aménagés** par 16 offices.
- En ZAC, **57 opérations d'aménagement** en cours de réalisation par 23 offices.
- **45 015 lots de copropriétés** sur 1 634 copropriétés sont gérés par 96 offices comme syndics. Les Offices sont propriétaires de 29 540 de ces lots.
- **25 offices ont fourni des prestations de service** aux collectivités locales et/ou à d'autres commanditaires pour des équipements publics.
- **11 offices ont conduit des opérations de prestations de services en maîtrise d'ouvrage déléguée** pour des logements locatifs ou hébergements.
- **18 offices bénéficient de subventions de l'Anah** pour l'animation d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou de résorption de l'habitat insalubre (RHI) ou THIRORI.



Plus de 250 000 logements mis en location en 2016

L'offre annuelle de logements est constituée de l'offre résultant de la mobilité locative, des mises en service de logements nouvellement construits, des logements repris à la suite d'une fusion et des logements achetés à des SEM, organismes d'HLM ou autres acteurs publics ou privés.

Des logements neufs ou reloués

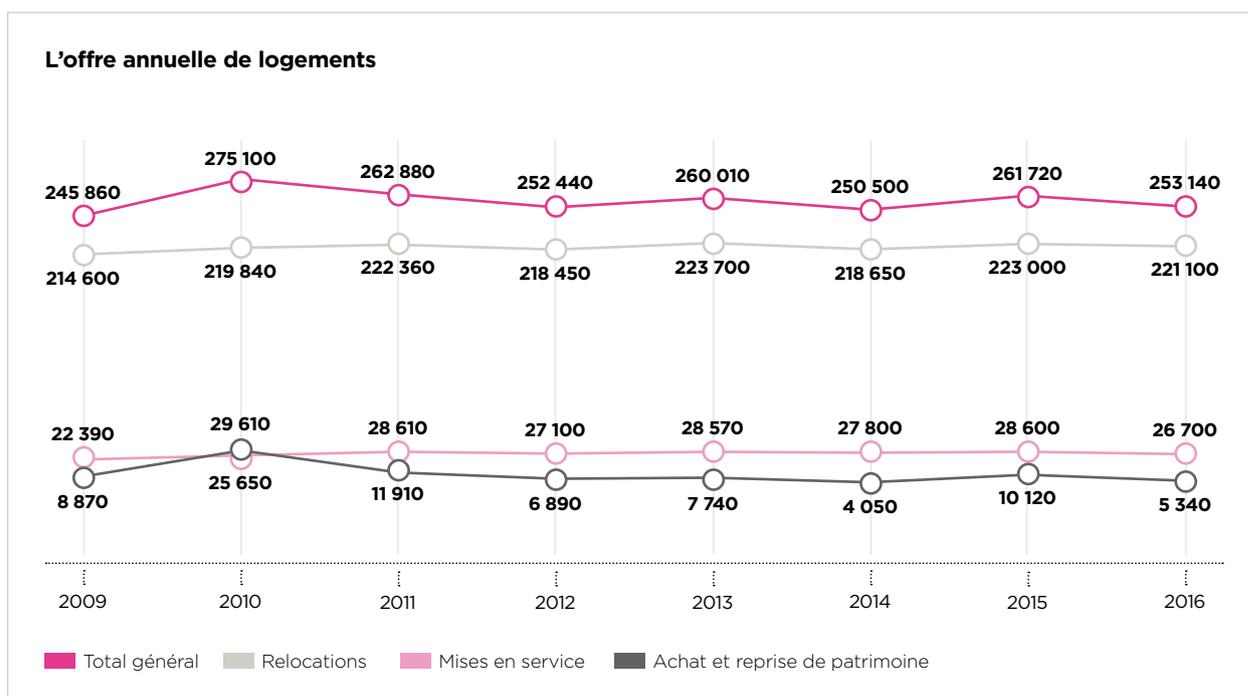
253 140 logements ont été mis en location dans l'année, soit :

- **221 100 suite à un changement de locataire.** L'offre due à la mobilité locative est ainsi portée à 9,7 % du parc locatif en 2016.
- **26 700 par mises en service de logements nouvellement construits.** Cette offre est en diminution sur un an (- 1 900 logements).

Des logements achetés

5 340 logements ont été acquis en 2016 :

- 3 790 à des SEM ou des organismes d'HLM.
- 1 550 à d'autres acteurs.



LA MOBILITÉ RÉSIDEN TIELLE

La mobilité résidentielle diminue très légèrement à 9,7 % en 2016 (- 0,1 % par rapport à 2015). Elle n'est pas uniforme et reflète la tension des marchés locatifs. Le taux de rotation du patrimoine hors mutations internes (18,5 % des logements libérés) diminue à 7,9 % en 2016 (- 0,1 % par rapport à 2015).

UNE MOBILITÉ RÉSIDEN TIELLE REFLET DE LA TENSION DU MARCHÉ LOCATIF

Taux de rotation en %	2012	2013	2014	2015	2016
Zone 1	5,9	5,4	5,3	5,4	5,5
Zone 2	10,3	10,3	10,2	10,3	10,1
Zone 3	12,7	12,8	12,7	12,4	12,2
France entière	10,1	9,9	9,7	9,8	9,7

LES RELOCATIONS DANS LES QPV :

77 880 logements sur les 221 750 ayant changé de locataires sont localisés en QPV.

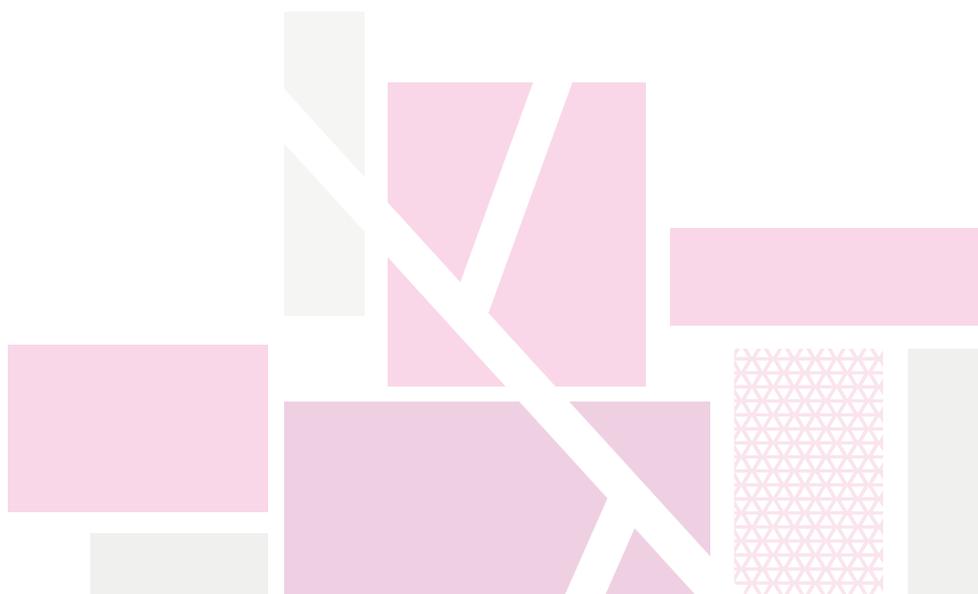
Le taux de mobilité (9,3 %) y est légèrement inférieur au taux national (9,7 %).

Le taux de rotation est inférieur à 7 % dans 3 régions :

Corse (4,9 %), Île-de-France (5,6 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (6,5 %). Les régions Champagne-Ardenne et Auvergne ont le plus fort taux de rotation avec respectivement 14,2 % et 12,9 %.

L'évolution de la mobilité résidentielle durant l'année a été différente suivant les régions.

Dans 18 régions sur 22, elle diminue alors que dans les 4 autres dont l'Île-de-France, elle augmente.



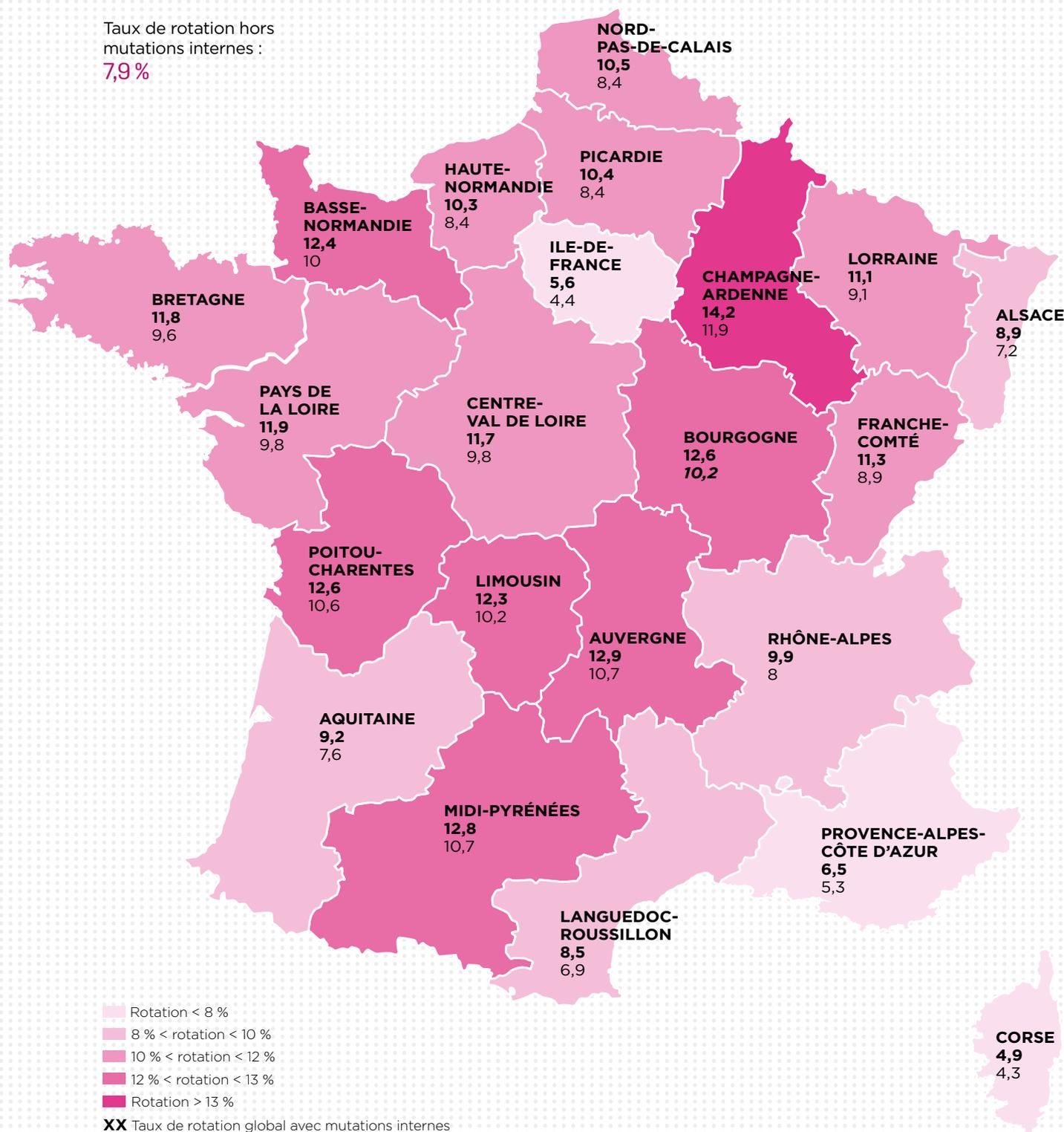
LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

Taux de rotation global
avec mutations internes :

9,7%

Taux de rotation hors
mutations internes :

7,9%



- Rotation < 8 %
- 8 % < rotation < 10 %
- 10 % < rotation < 12 %
- 12 % < rotation < 13 %
- Rotation > 13 %

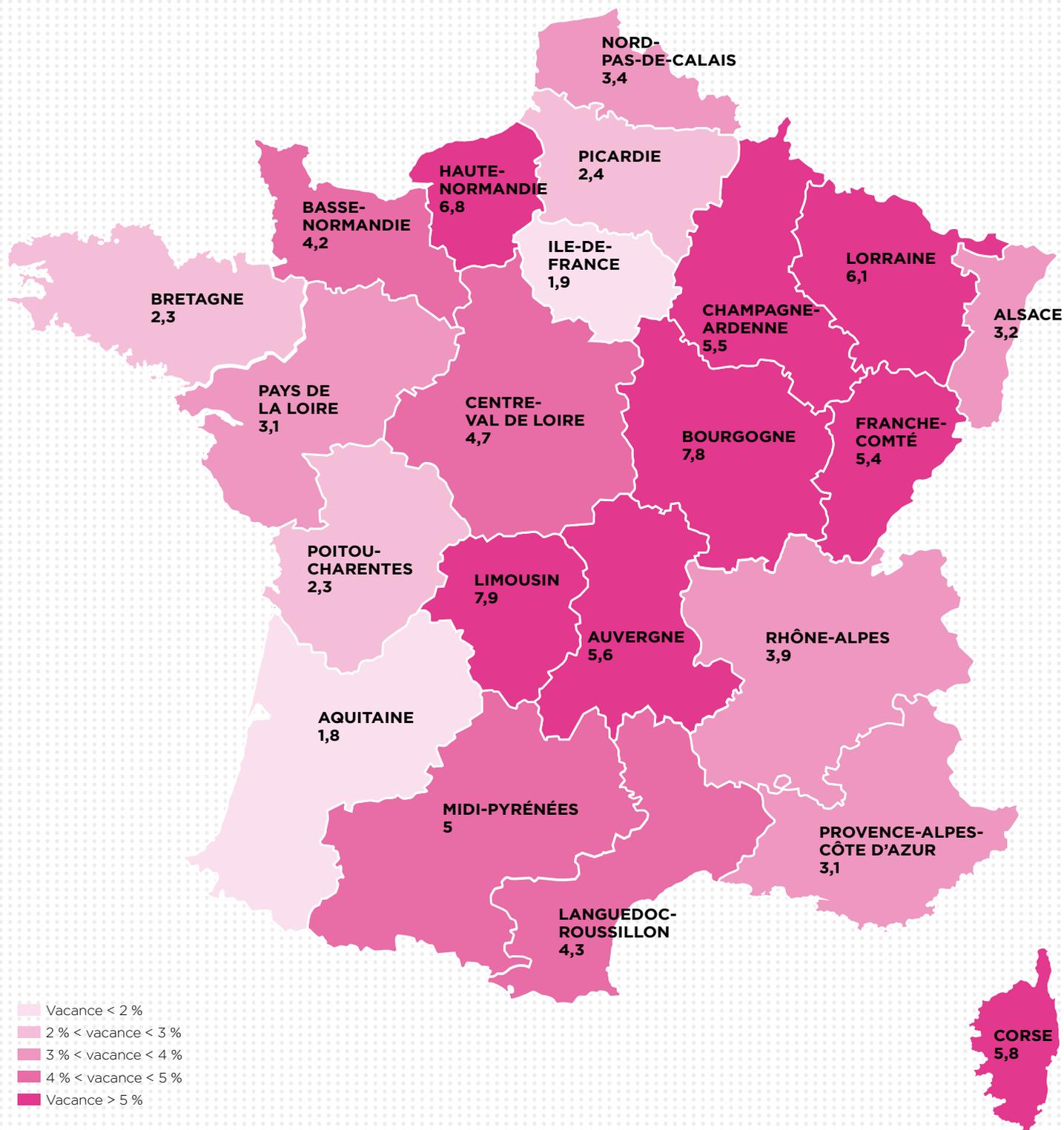
XX Taux de rotation global avec mutations internes

XX Taux de rotation hors mutations internes

LA VACANCE DE LOGEMENTS

Taux de vacance
de plus de 3 mois:

3,7%



LA VACANCE DE LOGEMENTS RESTE STABLE

En 2016, la vacance totale représente 5,3 % du patrimoine (stable par rapport à 2015) : elle correspond à 121 470 logements dont 44,7 % soit 54 320, sont situés en QPV.

Parmi ces logements, 55 300 sont laissés vacants volontairement pour raisons techniques :

- **27 530 logements (1,2 % du patrimoine)** sont ou vont être en travaux de réhabilitation (désamiantage, amélioration énergétique, rénovation).
- **23 230 logements (1 % du patrimoine)** sont en attente de démolition.
- **4 540 logements (0,2 % de patrimoine)** sont laissés vacants en prévision de vente.

Cette vacance pour raisons techniques représente au total 2,4 % du patrimoine total et 45,5 % du total des logements vacants.

La vacance de longue durée (+ de 3 mois) se maintient quant à elle à 3,7 %. Celle de moins de 3 mois reste stable à 1,6 %.

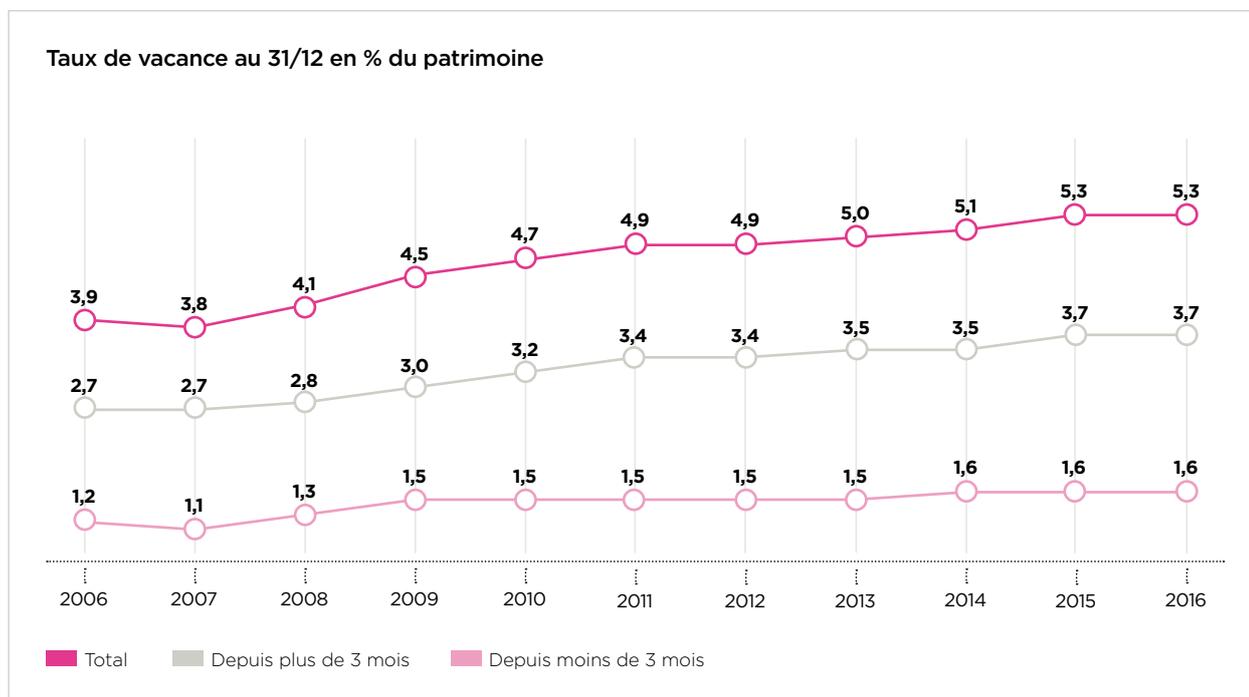
Le taux de logements vacants depuis plus de 3 mois hors vacance volontaire pour raisons techniques augmente à 1,7 % pour 2016 (+ 0,1 % par rapport à 2015).

Les situations sont différentes suivant les offices. La dispersion des taux de vacance de plus de 3 mois est forte : ainsi la vacance est de 0,6 % pour le 1er décile et de 9,7 % pour le 9e décile. Les offices du 9^e décile sont situés dans des zones détendues et des territoires en déprise économique. Ils y ont démoli 800 logements en 2016 et y possèdent 5 950 logements vacants en attente de démolition soit 3,8 % de leur patrimoine locatif.

Les évolutions annuelles ne sont pas homogènes. En effet, une majorité d'offices (55 %) représentant 59 % du patrimoine connaît une augmentation de la vacance qui passe en moyenne de 5,1 % à 5,7 %, entre 2015 et 2016. Le mouvement est inversé pour 45 % des offices où la vacance moyenne diminue de 5,4 % à 4,7 % entre les deux années.

Dans les QPV, le niveau global de la vacance est de 6,5 % des logements. La vacance de plus de 3 mois, en moyenne 4,9 %, est supérieure à celle constatée sur l'ensemble du patrimoine. En revanche, la vacance de moins de trois mois est à 1,6 %, niveau semblable à celle du patrimoine hors QPD.

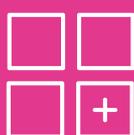






8,6 Md€

investissement total
des offices sur l'année



1,9 Md€

additions et remplacements
de composants
(775 €/logement)



1 Md€

gros entretien
(395 €/logement)



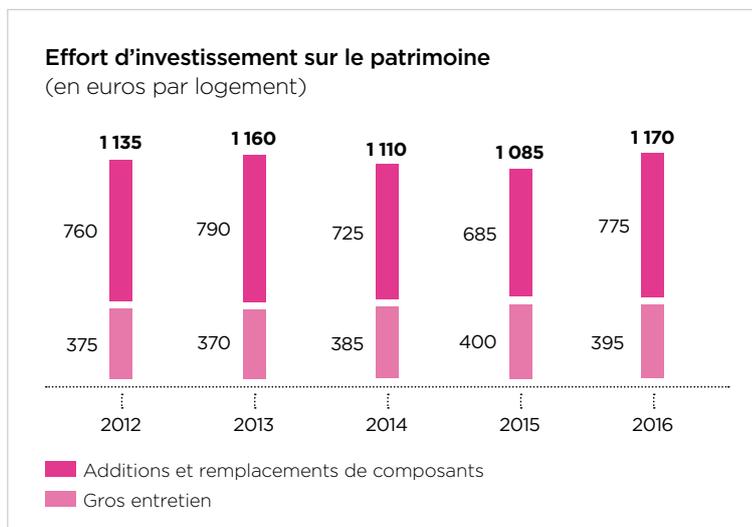
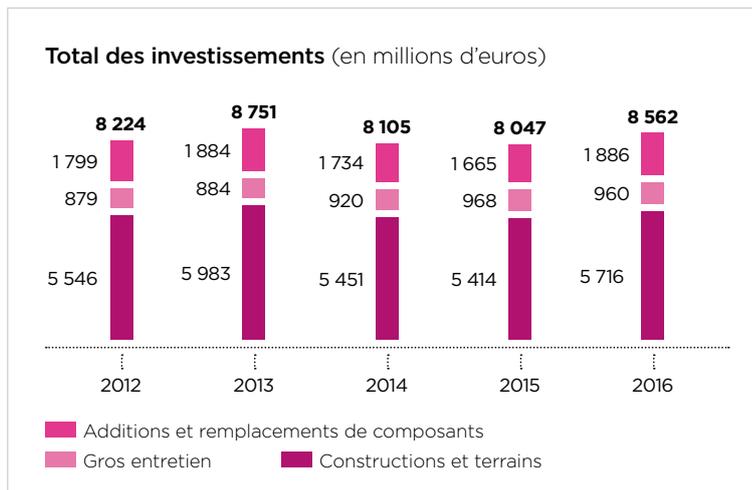
5,7 Md€

constructions et terrains

Les investissements

Les investissements réalisés en 2016 et décrits dans le présent chapitre contribuent à l'activité et donc au maintien, voire au développement de l'emploi sur l'ensemble des territoires.

Les investissements en terrains et constructions s'élèvent à 5,72 milliards d'euros en 2016 contre 5,41 milliards d'euros l'année précédente. Ceux réalisés sur le patrimoine existant atteignent 1,89 milliard d'euros (775 € par logement) en augmentation de 13 % après deux années de baisse, en raison de la fin du premier programme de renouvellement urbain. En ajoutant le gros entretien, les offices ont consacré 1 170 € par logement aux travaux sur leur patrimoine. Au total, près de 8,6 milliards d'euros ont été investis en 2016 gros entretien compris.



3,7 Md€
d'annuités d'emprunts
(36,5 % des loyers -
1 515 €/logement)



10,1 Md€
de loyers (96 % du
total des recettes)

2,6 Md€
de frais de
fonctionnement
(25,6 % des loyers -
1 060 €/logement)

1,1 Md€
de taxe foncière -
83 % des logements taxés
(11,2 % des loyers -
565 €/logement soumis)



0,99 Md€
d'autofinancement de
l'exploitation courante
(9,9 % des loyers -
410 €/logement)

2,3 Md€
de potentiel financier
(940 €/logement)

1,5 Md€
de provisions pour risques
et charges dont 0,83 Md€ de
provisions pour gros entretien
(340 €/logement)

3

STATISTIQUES FINANCIÈRES

1. LES RÉSULTATS FINANCIERS EN 2016
2. LES CARACTÉRISTIQUES DE L'EXPLOITATION
3. LE BILAN
4. LES COMPTES DES OFFICES EN 2016

Les résultats financiers en 2016

Concernant l'exploitation, on relève une très légère augmentation de l'autofinancement d'exploitation courante qui reste néanmoins sous la barre des 10 % des loyers, précisément à 9,9 % en 2016 contre 9,6 % l'année précédente. Cette évolution intervient grâce aux diminutions du coût de l'endettement (la part de l'annuité de la dette représente 36,5 % des loyers contre 39,9 % en 2012 et 36,9 % en 2015), des risques locatifs à 2,6 % cette année contre 2,7 % en 2015 (stabilité des pertes de charges dues à la vacance et diminution du coût des impayés), de la taxe foncière qui passe de 11,4 % à 11,2% en un an et de la maintenance qui revient de 16,9 % à 16,6 % sur la dernière période. A l'inverse, les frais de fonctionnement évoluent défavorablement en passant de 25,2 % des loyers en 2015 à 25,6 % en 2016.

Au niveau de l'équilibre du bilan, la gestion financière des offices avait été fortement impactée en 2011 et 2012 par les stratégies d'évitement afin de limiter le prélèvement sur le potentiel financier. Ainsi, aux fortes baisses constatées jusqu'en 2013, des hausses ont succédé depuis : il y a tout d'abord eu le doublement entre 2013 et 2014 (de 548 à 1112 millions d'euros), puis l'augmentation conséquente de + 85 % entre 2015 et 2016 (de 1233 à 2287 millions d'euros). La modification du calcul de la provision pour gros entretien, suite à un changement de méthode comptable, entraîne une diminution de son montant d'une centaine de millions d'euros (transférée en report à nouveau) ; elle s'établit corrélativement à 340 € par logement contre 395 € en 2015. La trésorerie des offices (6,3 milliards d'euros et 2595 € par logement) a progressé, représentant en 2016 6 mois de quittance contre 5,5 en 2015. Elle est calculée après déduction de 1,08 milliard d'euros de crédit de trésorerie. Elle repose pour 2,3 milliards d'euros - soit 36 % - sur le potentiel financier représentant ainsi la capacité de réinvestissement des offices. L'analyse du potentiel financier à terminaison des opérations en cours a pu être réalisée pour 254 offices. On constate une progression depuis 2012 pour atteindre en 2016 un niveau de 1540€ par logement.

Les caractéristiques de l'exploitation

LES PRINCIPALES DÉFINITIONS

Les produits locatifs

Il s'agit des loyers quittancés (incluant les suppléments de loyers) pour les logements et leurs locaux annexes, les commerces et les foyers. Le coût des impayés de loyers sur l'exercice est calculé par les admissions en non-valeur plus les dotations moins les reprises aux créances douteuses.

Les produits financiers

Ce sont l'ensemble des recettes générées par les placements de trésorerie, y compris le résultat net (plus ou moins values) des cessions de valeurs mobilières.

Les annuités d'emprunts

Somme des remboursements en capital et des intérêts de tous les emprunts (non compris les remboursements anticipés). C'est le poste de dépenses le plus important.

La maintenance

C'est la somme des dépenses non récupérables d'entretien courant et de gros entretien. On y intègre, quand elles existent, la valorisation des régies de travaux (frais de personnel et consommations).

Les différentes charges fiscales

Si les offices sont peu assujettis à l'impôt sur les bénéfices, puisqu'il ne concerne que certaines de leurs activités annexes, ils supportent cependant la taxe foncière sur les propriétés bâties, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe sur les salaires. Ils supportent également la TVA, mais les modifications successives intervenues ces dernières années la concernant ont rendu impossible le chiffrage du montant à la charge des offices qui était calculé jusqu'en 2012.

Les fonds recouverts par la CGLLS

Ils comprennent la cotisation principale et la cotisation additionnelle versée à son profit, ainsi que le prélèvement sur l'autofinancement au profit de l'Etat. Pour mémoire, il est rappelé que le prélèvement sur le potentiel financier, en vigueur de 2010 à 2012, a été supprimé en 2013 et remplacé à partir de 2014 par le mécanisme de la mutualisation.

Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement regroupent pour l'essentiel les frais de personnel, auxquels s'ajoutent les frais de gestion non récupérables. Dans ce dernier poste sont intégrés les autres dépenses courantes (maintenance des bureaux, de l'informatique, achats de petits matériels et de fournitures de bureau, primes d'assurance, honoraires...).

L'autofinancement de l'exploitation courante

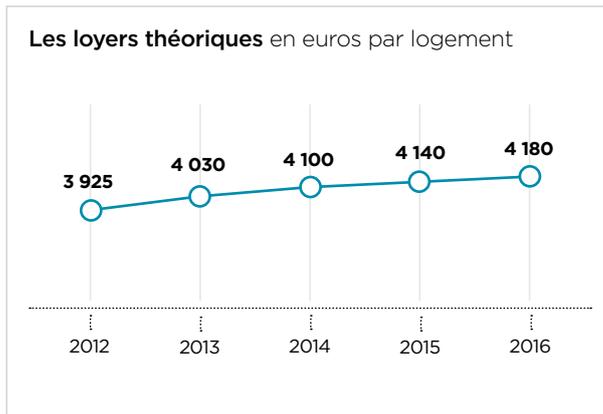
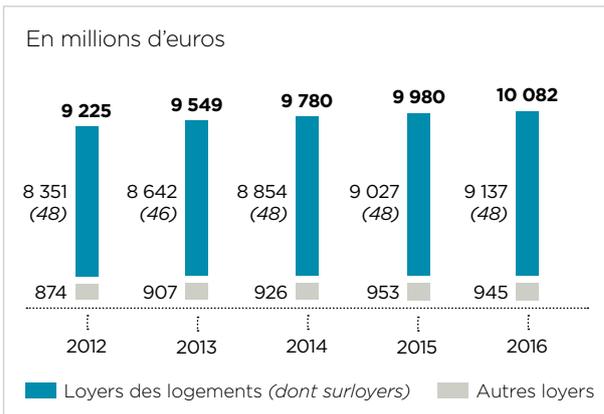
L'autofinancement de l'exploitation courante s'obtient en faisant la différence entre l'ensemble des recettes et l'ensemble des dépenses générées par l'activité courante des offices. Il permet de renforcer chaque année le montant des capitaux propres via le résultat comptable, d'abonder la provision pour gros entretien et les autres provisions pour risques et charges.



LES PRINCIPALES RECETTES

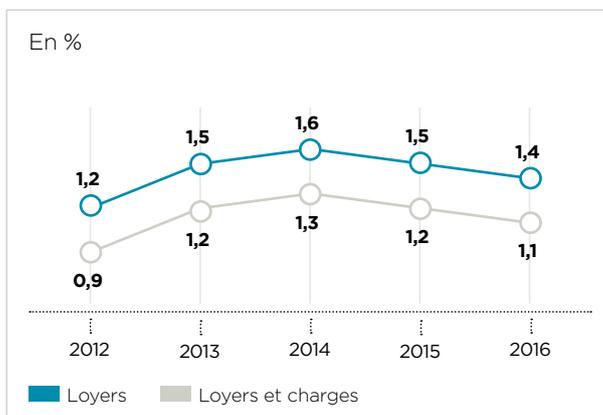
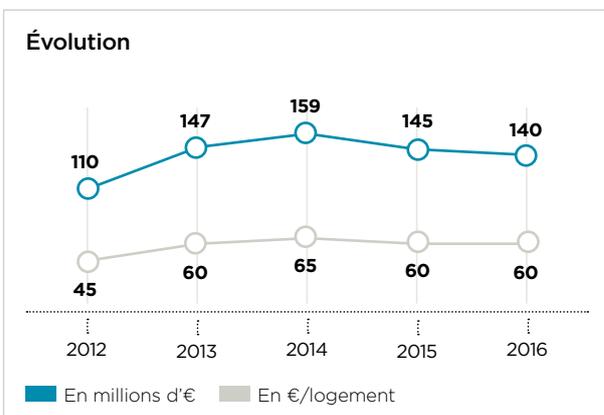
Les produits locatifs

Le produit total des loyers (logements, foyers, garages, commerce...) dépasse pour la première fois 10 milliards d'euros en 2016 (96 % des recettes courantes) et a augmenté de + 1 % sur un an. La hausse annuelle (+ 102 millions d'euros) intègre les loyers des logements mis en service dans l'année, ainsi que les augmentations liées aux réhabilitations, aux relocations, à l'évolution de la vacance et aux mouvements sur le patrimoine des offices (achats, démolitions, cessions) et au niveau des loyers en cours. La prise en compte des loyers théoriques permet d'éliminer l'effet vacance.



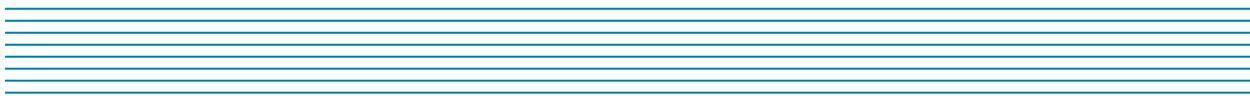
Le coût des impayés

Après plusieurs années de progression, la baisse entamée en 2015 du coût des impayés semble se confirmer en 2016. Il revient en effet en 1 an de 1,5 % à 1,4 % des loyers. En valeurs absolues, après avoir atteint 159 millions d'euros en 2014, il était revenu à 145 millions en 2015 (- 9 %) et plafonne à 140 millions cette année (- 3,4 %).



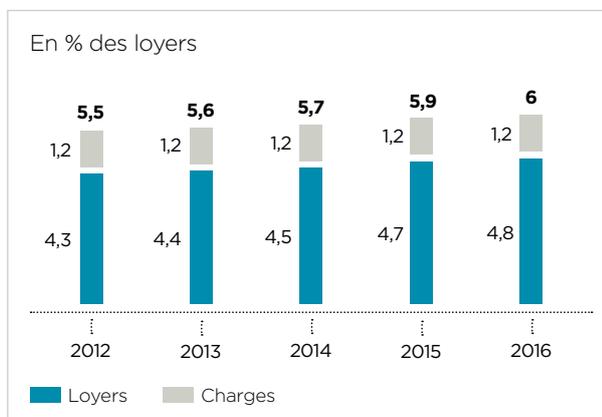
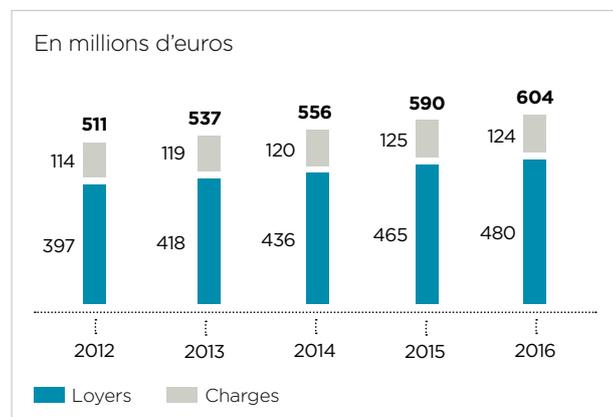
La mutualisation (les aides)

106 offices ont été bénéficiaires de la mutualisation en 2016 pour 29 millions d'euros, soit 0,3 % des loyers.



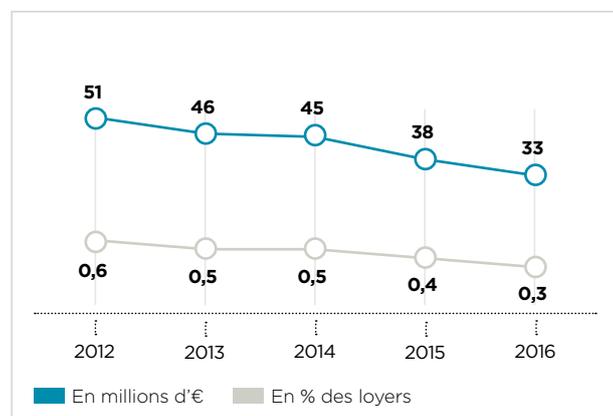
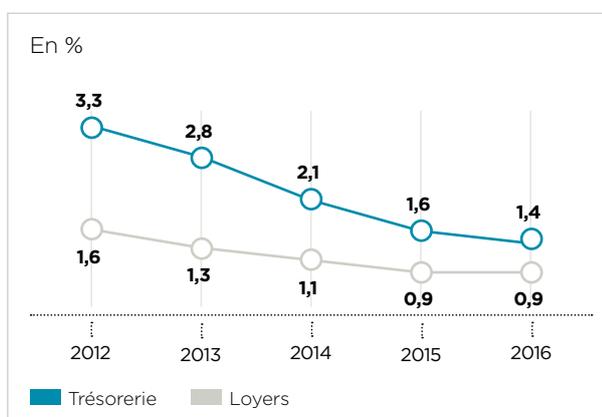
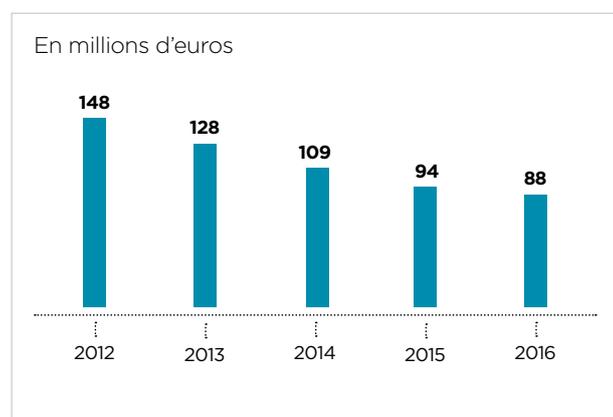
Les pertes dues à la vacance

Les pertes de loyers et de charges dues aux logements vacants sont évaluées à 604 millions d'euros, soit 6 % des loyers (s'y ajoutent quelques 116 millions d'euros relatifs notamment aux logements gratuits, aux garages et aux commerces vacants non pris en compte dans les graphiques ci-dessous). Elles intègrent en particulier la vacance technique liée aux prévisions de démolition, et de réhabilitation, aux programmes ANRU...



Les produits financiers

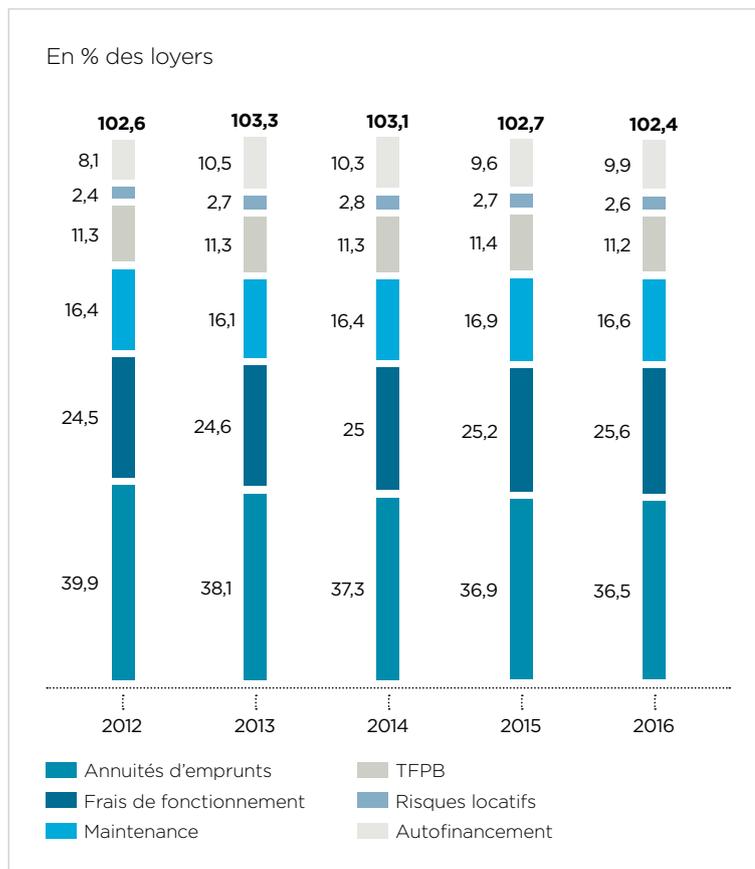
Le placement des trésoreries des offices a généré 88 millions d'euros de produits financiers en 2016 (0,9 % des loyers) en diminution de 6 millions d'euros par rapport à 2015, en raison de la poursuite de la baisse des taux de rémunération. Corrélativement au niveau de l'autofinancement, ils contribuent à hauteur de 8,9 % du total de cet agrégat contre 19,9 % en 2012.



Les subventions d'exploitation

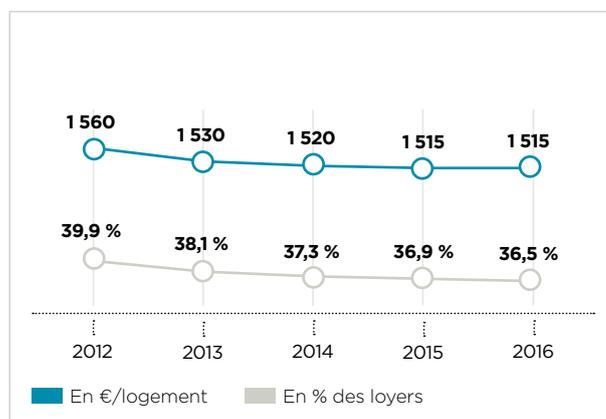
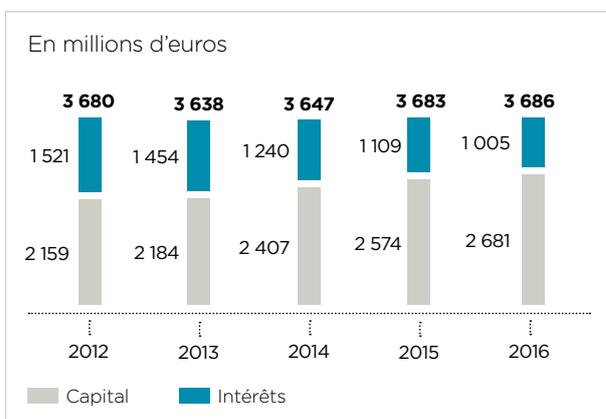
Les subventions d'exploitation perçues par les offices en 2016 se montent à 33 millions d'euros, soit 0,3 % des loyers. Principalement d'origine locale, elles s'amenuisent d'année en année et restent concentrées sur un nombre réduit d'offices, puisque 21 en reçoivent plus de la moitié.

LES PRINCIPALES DÉPENSES



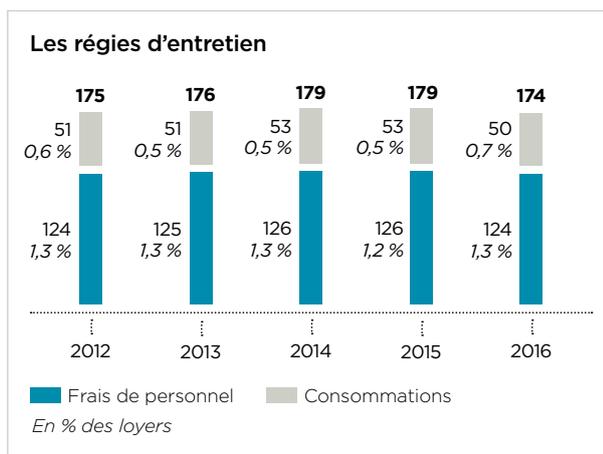
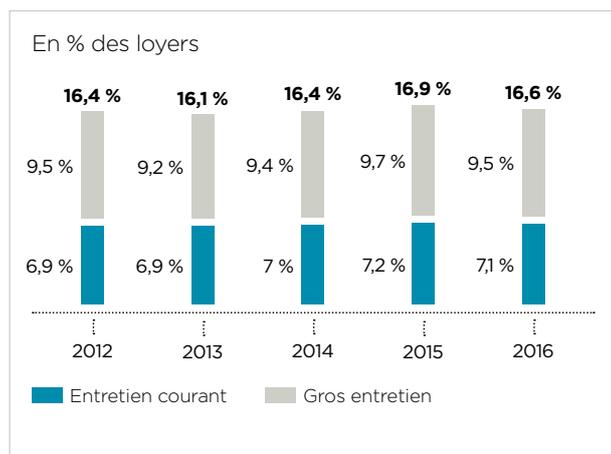
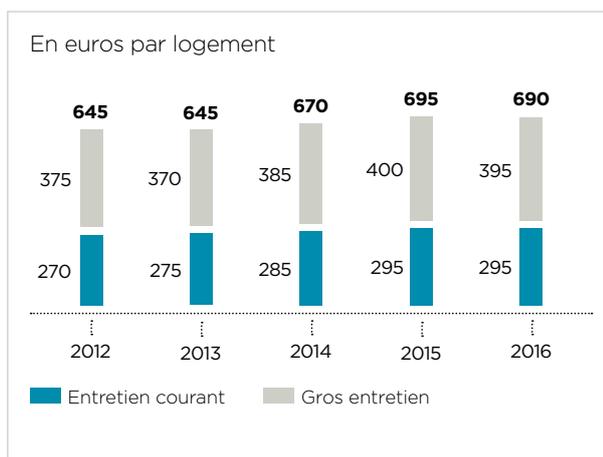
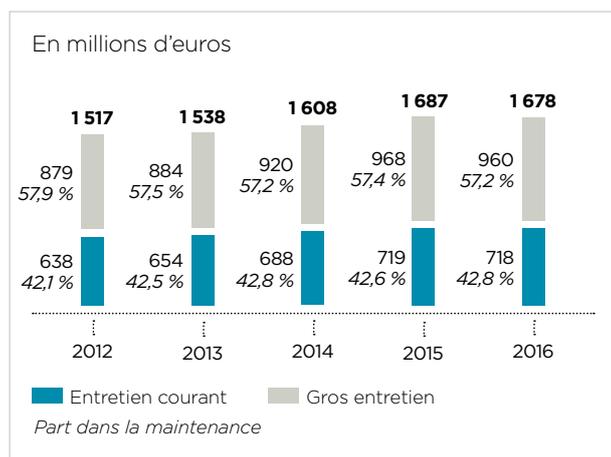
Les annuités d'emprunts

Les annuités d'emprunts se sont élevées à 3,69 milliards d'euros, en augmentation de 3 millions d'euros (+ 0,1 %) et représentent 36,5 % des loyers contre 36,9 % en 2015. La diminution du poids des annuités se poursuit même si le taux du Livret A n'évolue plus (0,75 % sur toute l'année), grâce aux différentes mesures d'optimisation prises par les offices, comme les remboursements anticipés (1,1 milliard d'euros en 2016 dont près de 290 millions d'euros refinancés sur fonds propres) ou après renégociations des taux et/ou allongements des durées de remboursement.



La maintenance

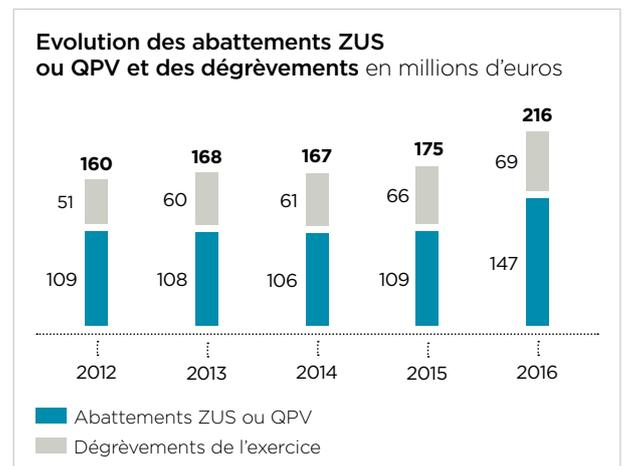
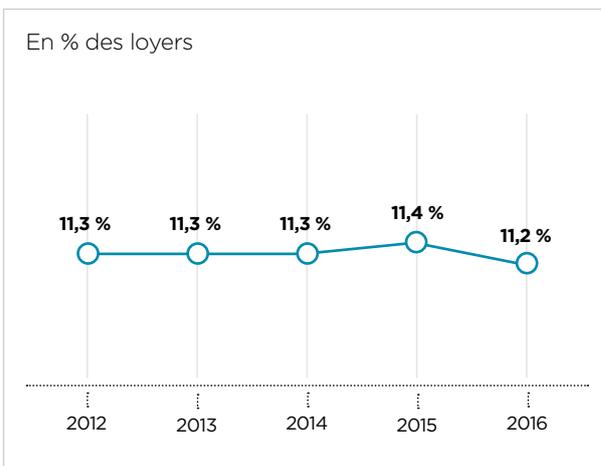
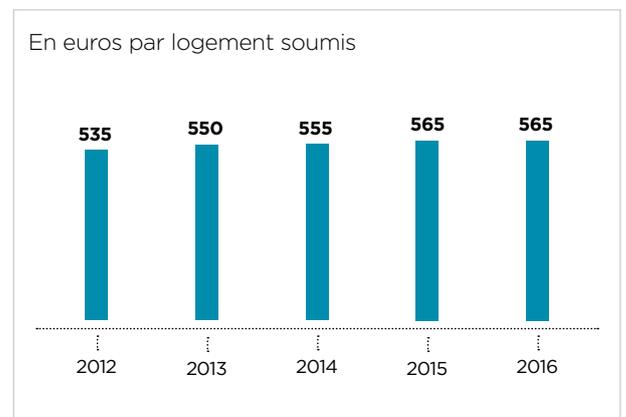
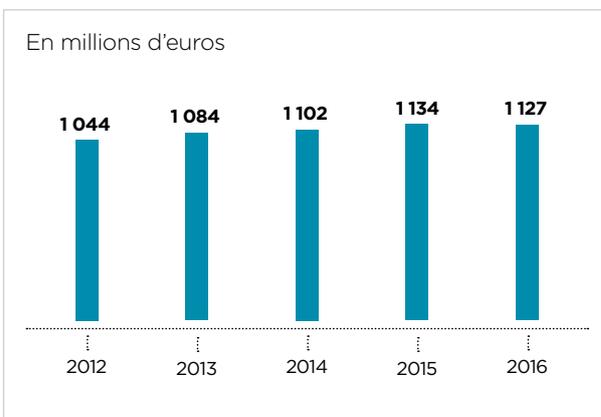
Les offices ont consacré 1,68 milliard d'euros à la maintenance de leur patrimoine en 2016, en diminution de 9 millions d'euros sur 2015, soit 690 euros de travaux par logement et 16,6 % des loyers. La valorisation du coût des régies d'entretien s'élève à 174 millions d'euros, dont 89 % pour l'entretien courant, lequel représente en moyenne sur la période 42,6 % du total de la maintenance et le gros entretien 57,4 %.



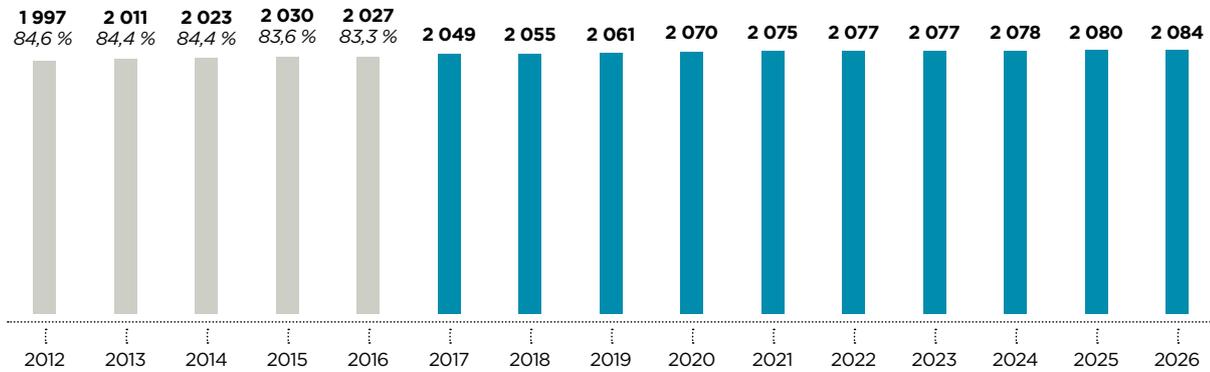
La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

L'estimation du coût de la TFPB s'est complexifiée depuis la mise en place des différents dégrèvements dont peuvent bénéficier les offices, même si depuis 2012 ils sont comptabilisés en produits exceptionnels. Ainsi, la TFPB prise en compte dans le calcul de l'autofinancement s'élève à 1,13 milliard d'euros après les 147 millions d'euros d'abattements de 30 % pour les logements situés en QPV et les 69 millions de dégrèvements relatifs à l'exercice (dont 34 millions pour l'aménagement de logements destinés aux personnes à mobilité réduite, 29 millions pour les travaux d'économie d'énergie, 4 millions pour vacance au titre de la démolition ou de travaux Palulos et 2 millions suite à l'audit des bases).

A fin 2016, 83,3 % du patrimoine est soumis à la taxe foncière au niveau moyen de 565 euros par logement imposé. La TFPB représente 11,2 % des loyers annuels.



Évolution et prévision du nombre de logements soumis à la TFPB

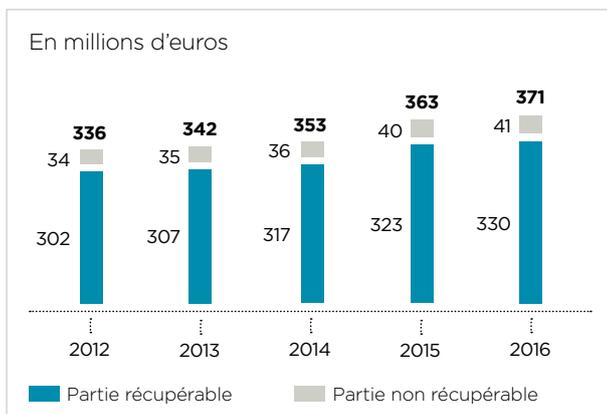


LA FISCALITÉ

Outre la TFPB, les offices supportent de nombreux autres impôts et taxes (TVA, impôt sur les bénéfices, taxes d'enlèvement des ordures ménagères, taxes sur les rémunérations...) inclus dans notre agrégat Frais de gestion. Au total, mais hormis la TVA impossible à estimer depuis les modifications successives intervenues ces dernières années, les dépenses fiscales atteignent près de 1,68 milliard d'euros en 2016, dont 1,33 milliard demeure à leur charge (13,2 % des loyers).

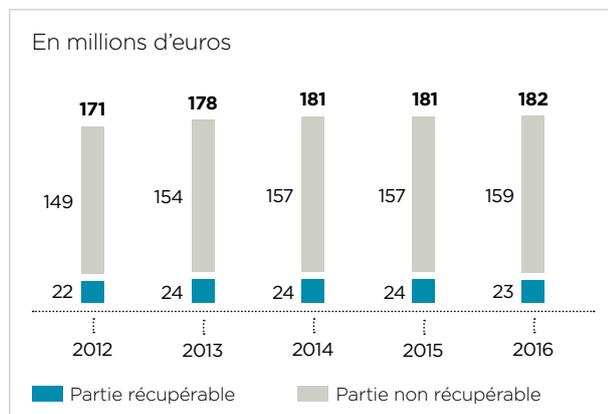
La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)

Cette taxe s'est élevée à 371 millions d'euros en 2016, récupérée à près de 89 % dans les charges locatives, à l'exception des frais d'assiette et de recouvrement.



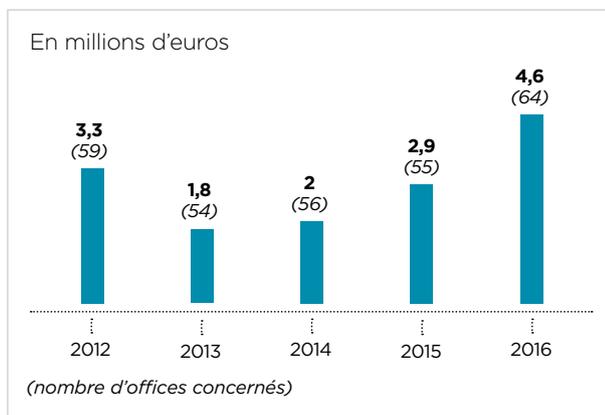
La taxe sur les rémunérations

Les offices ont versé plus de 182 millions d'euros de taxes sur les rémunérations, essentiellement au titre de la taxe sur les salaires. Cette dépense est pour une part (12,4 %) récupérée.



L'impôt sur les bénéfices

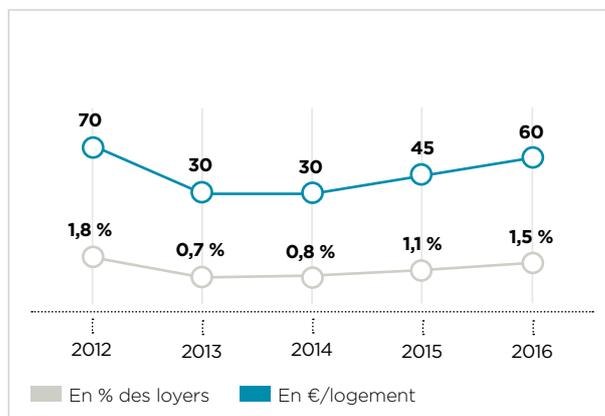
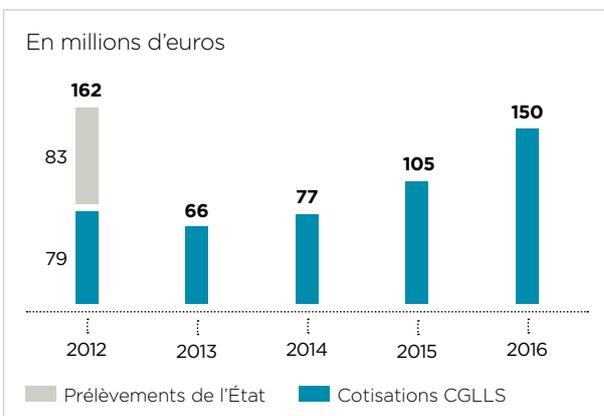
Entre 50 et 60 offices sont soumis à l'impôt sur les bénéfices depuis 2006, celui-ci ayant rapporté 4,6 millions d'euros à l'Etat en 2016.



Les fonds recouverts par la CGLLS

L'ensemble des cotisations versé par les offices à la CGLLS pour son compte ou celui de l'Etat a représenté 150 millions d'euros en 2016 en augmentation de plus de 42 % par rapport à l'année précédente.

Rappelons qu'en 2013, le prélèvement de l'Etat sur le potentiel financier a été supprimé, remplacé depuis 2014 par le mécanisme de la mutualisation.



La mutualisation (les contributions)

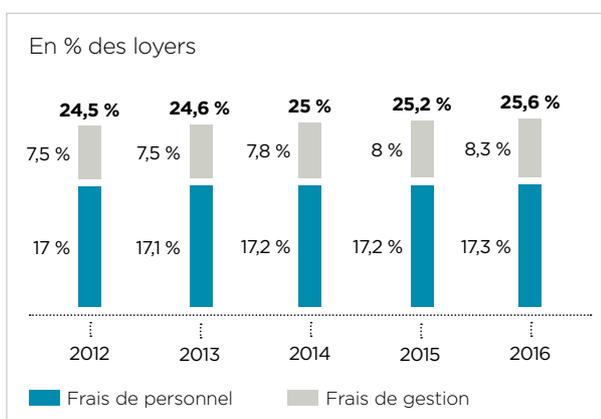
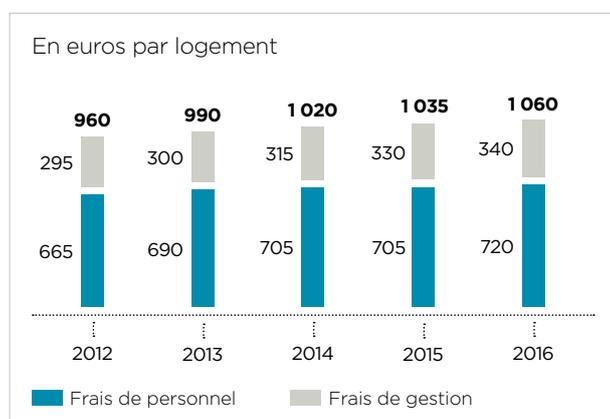
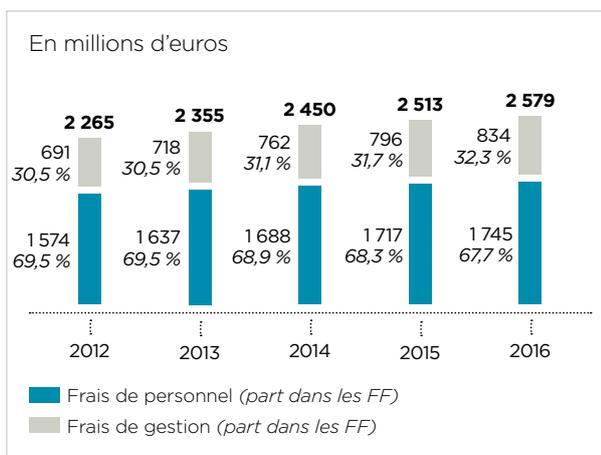
158 offices se sont retrouvés contributeurs pour 34 millions d'euros au titre de la mutualisation en 2016 (2 offices n'ont ni contribué, ni reçu).

Les frais de fonctionnement non récupérables

Les frais de fonctionnement non récupérables sont composés à 68 % des frais de personnel et à 32 % des frais de gestion. Ils s'élèvent à 2,58 milliards d'euros en 2016, soit 1 060 euros par logement et 25,6 % des loyers. Rapportés au logement, ils ont augmenté de 2,5 % en moyenne annuelle sur la période 2012-2016.

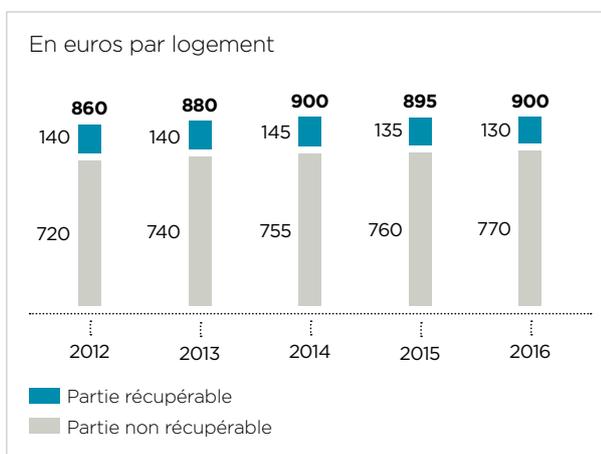
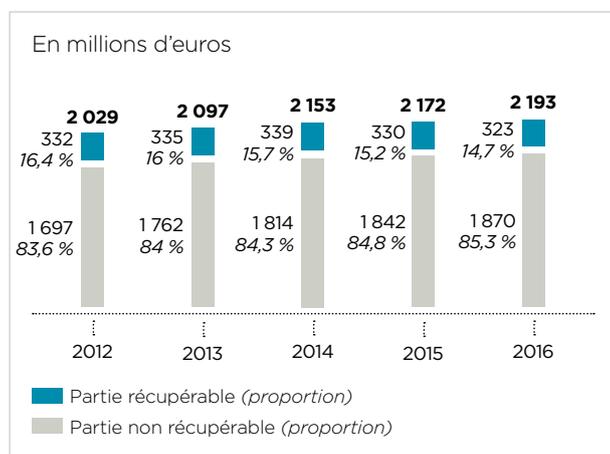
Les frais de personnel non récupérables se montent à 1,75 milliard d'euros, soit 720 euros par logement et 17,3 % des loyers. Leur progression en euros par logement est de 2 % en moyenne sur la période 2012-2016.

Les frais de gestion non récupérables sont valorisés pour 834 millions d'euros, soit 340 euros par logement et 8,3 % des loyers. Leur progression rapportée au logement atteint 3,6 % sur la période 2012-2016.



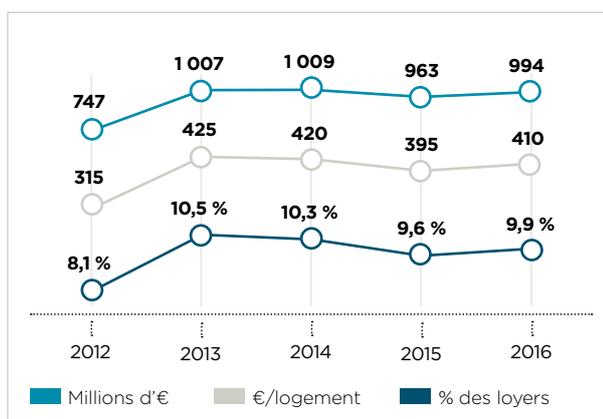
LES FRAIS DE PERSONNEL RÉCUPÉRABLES ET NON RÉCUPÉRABLES

Les frais de personnel récupérables et non récupérables (comptes 64 et 631/633) s'élèvent à 2,19 milliards d'euros en 2016, dont 14,7 % sont récupérables auprès des locataires (soit 1,7 point de moins qu'en 2012). Exprimés en euros par logement, ils ont globalement augmenté de moins de 1,1 % en moyenne annuelle sur la période 2012-2016. Cette hausse prend en compte l'évolution des salaires, des carrières et des emplois.

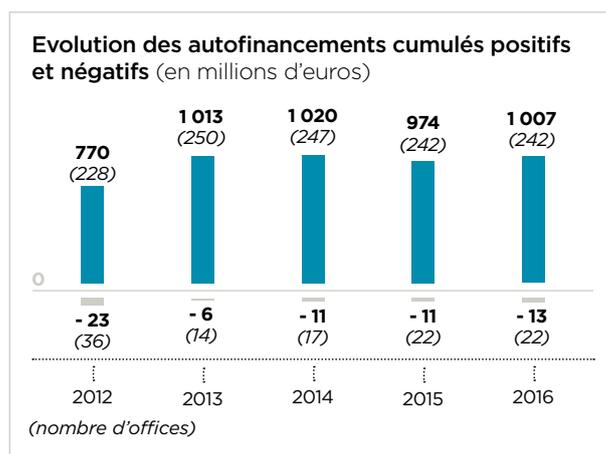
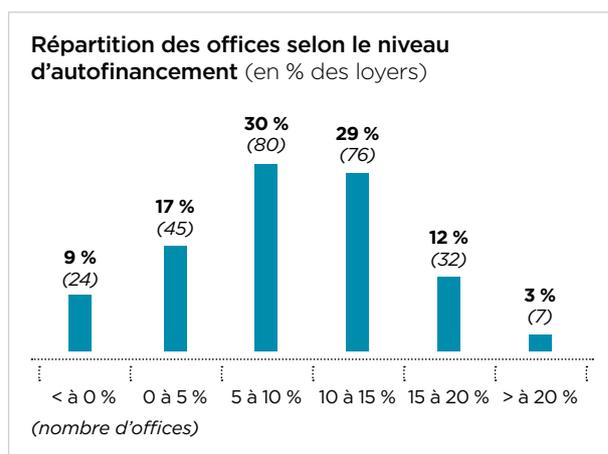


L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE

Il s'établit à 994 millions d'euros en augmentation de + 3,2 % (+ 31 millions d'euros) par rapport à 2015. Les recettes augmentent de + 122 millions d'euros, soit une hausse de + 102 millions d'euros pour les produits locatifs et de + 20 millions d'euros globalement pour les autres produits (- 5,7 millions d'euros pour les produits financiers, - 2,8 millions d'euros sur la mutualisation «positive» et + 28 millions d'euros sur les produits divers) ; les dépenses augmentent quant à elles de + 91 millions d'euros (- de 1 %), soit + 29 millions d'euros pour les frais de personnel, + 38 millions d'euros pour les frais de gestion, + 45 millions d'euros pour les cotisations CGLLS, + 3 millions d'euros pour les annuités, - 9 millions d'euros pour la maintenance et - 7 millions d'euros pour la taxe foncière comme pour les risques locatifs (la mutualisation «négative» est stable).



Les situations des offices sont cependant très contrastées, ainsi pour 15 % d'entre eux, la marge d'autofinancement est supérieure à 15 % des loyers, tandis que pour 9 % elle est négative.



FORMATION DE L'AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION COURANTE

	Millions d'euros	% des loyers	€/logement
RECETTES COURANTES	10 515,9	104,3 %	4 325
Loyers des logements	9 088,7	90,1 %	3 740
Surloyers	48,5	0,5 %	20
Autres loyers	945,2	9,4 %	390
Produits financiers	88,0	0,9 %	35
Marges sur accession	43,1	0,4 %	20
Subventions d'exploitation diverses	27,9	0,3 %	10
Autres produits d'exploitation <i>dont rémunération de la maîtrise d'ouvrage</i>	245,7 71,4	2,4 % 0,7 %	100 30
Mutualisation	28,8	0,3 %	10
ANNUITÉS	(3 686,4)	- 36,6 %	(1 515)
Amortissements financiers	(2 680,7)	- 26,6 %	(1 100)
Intérêts	(1 005,7)	- 10,0 %	(415)
SOLDE APRES ANNUITÉS	6 829,5	67,7 %	2 810
TAXES FONCIÈRES SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES	(1 127,1)	- 11,2 %	(465)
SOLDE APRES ANNUITÉS ET TFPB	5 702,4	56,6 %	2 345
COÛTS DE LA MAINTENANCE (régies de travaux incluses)	(1 672,3)	- 16,6 %	(690)
Entretien courant	(718,1)	- 7,1 %	(295)
Gros entretien	(959,6)	- 9,5 %	(395)
Subventions gros entretien	5,4	0,1 %	0
SOLDE APRES ANNUITÉS, TFPB ET MAINTENANCE	4 030,1	40,0 %	1 655
AUTRES DÉPENSES	(3 036,3)	- 30,1 %	(1 245)
Frais de personnel (hors régies)	(1 745,3)	- 17,4 %	(715)
Frais de gestion	(834,2)	- 8,3 %	(345)
Cotisations CGLLS	(150,0)	- 1,5 %	(60)
Mutualisation	(33,6)	- 0,3 %	(15)
Pertes totales de charges récupérables dues à la vacance	(133,3)	- 1,3 %	(55)
Coûts des impayés	(139,9)	- 1,4 %	(55)
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION COURANTE	993,8	9,9 %	410



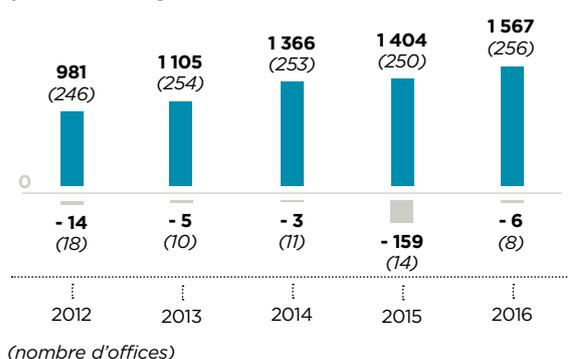
LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat de l'exercice s'élève à 1,56 milliard d'euros, soit 15,5 % des loyers ou 640 euros par logement ; il augmente de 315 millions d'euros par rapport à 2015. Le résultat net sur les cessions et sorties d'actif y contribue à hauteur de 240 millions d'euros.

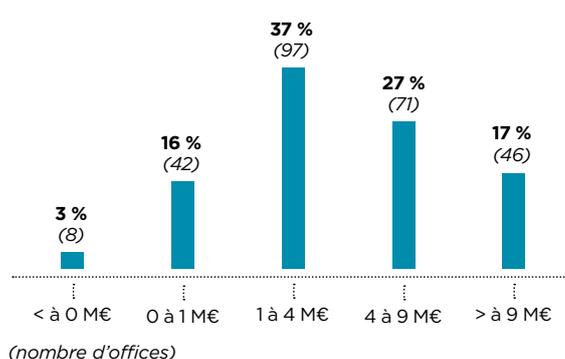
DE L'AUTOFINANCEMENT AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	Millions d'euros	% des loyers	€/logement
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION COURANTE	993,8	9,9 %	410
AFFECTATIONS	239,6	2,4 %	95
Autres produits exceptionnels	153,7	1,5 %	65
Ecarts incidences charges récupérables/ pertes de charges dues à la vacance	17,6	0,2 %	5
Participation des salariés, impôts sur les bénéficiaires et assimilés	(14,8)	- 0,1 %	(5)
Reprises aux provisions des créances locataires	(150,5)	- 1,5 %	(65)
Dotations aux provisions des créances locataires	171,3	1,7 %	70
Remboursements des emprunts hors locatifs	62,3	0,6 %	25
AUTOFINANCEMENT NET HLM	1 233,4	12,2 %	505
IMPUTATION AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	(16,5)	- 0,2 %	(5)
Reprises	267,4	2,7 %	110
Dotations	(283,9)	- 2,8 %	(115)
AUTRES AFFECTATIONS	103,4	1,0 %	40
Remboursements des emprunts locatifs	2 594,2	25,7 %	1 065
Dotations aux amortissements locatifs	(2 828,7)	- 28,1 %	(1 165)
Suventions d'investissement virées au résultat	585,6	5,8 %	240
Autres dotations nettes	(247,7)	- 2,5 %	(100)
RÉSULTAT NET SUR CESSIIONS ET SORTIES D'ACTIFS	240,3	2,4 %	100
Plus values sur ventes à personnes physiques	192,3	1,9 %	80
Résultats sur autres cessions et sorties d'actifs	48,0	0,5 %	20
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1 560,6	15,5 %	640

Évolution des résultats de l'exercice cumulés positifs et négatifs (en millions d'euros)



Répartition des offices selon le niveau de résultat de l'exercice



Le bilan

LES PRINCIPALES DÉFINITIONS

Le potentiel financier

Le potentiel financier s'obtient en soustrayant la valeur nette comptable des immobilisations des moyens de financement correspondant (fonds propres, subventions et encours d'emprunts).

Le fonds de roulement HLM

En ajoutant au potentiel financier, les provisions pour risques et charges (dont la provision pour gros entretien) et les dépôts de garantie des locataires, on obtient le fonds de roulement HLM.

Le retraitement des opérations préliminaires, des réserves foncières et de l'accession à la propriété

Les besoins ou les excédents de financement liés à ces opérations ou à l'activité d'accession sont exclus du calcul du potentiel financier. En effet, ils sont considérés comme un besoin ou un excédent temporaire de trésorerie et sont en conséquences analysés à court terme.

L'excédent en fonds de roulement

L'excédent en fonds de roulement provient de la différence entre les dettes à court terme (dettes fournisseurs, capital et intérêts courus non échus...) et les créances à l'actif du bilan (créances locataires, débiteurs divers...).

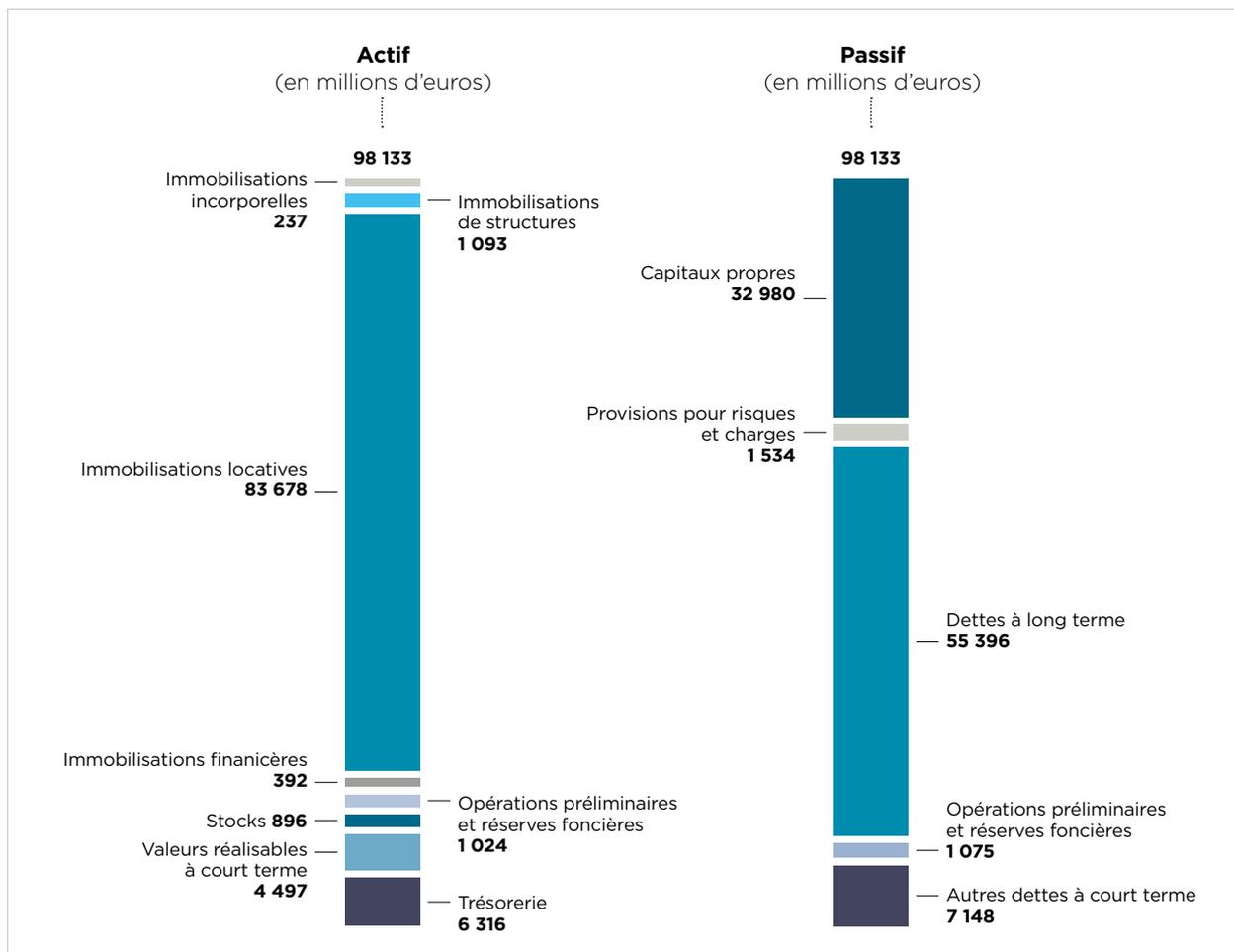
La trésorerie

Somme du fonds de roulement HLM et de l'excédent en fonds de roulement.



L'ACTIF ET LE PASSIF

En 2016, le total du bilan dépasse 98 milliards d'euros (hors crédits et lignes de trésorerie et intérêts compensateurs)



L'actif

Les immobilisations (85,4 milliards d'euros) comptent pour 87 % de l'actif. Elles sont essentiellement constituées de la valeur comptable des immeubles loués (98 %) ; les immobilisations de structure (1,09 milliard d'euros), financières (392 millions d'euros) et incorporelles (237 millions d'euros) n'en représentent qu'une part infime.

L'actif circulant (6,4 milliards d'euros), qui regroupe les opérations préliminaires et les réserves foncières, ainsi que les stocks (dont ceux d'accession et d'aménagement) et les valeurs réalisables à court terme, représente 6,5 % de l'actif, dont environ 14 % de créances sur les locataires et 40 % de créances sur l'Etat, l'Anru et d'autres collectivités publiques.

La trésorerie (6,3 milliards d'euros) est constituée de valeurs mobilières de placement (7 %) et de disponibilités (93%).

Le passif

Les capitaux permanents (89,9 milliards d'euros) représentent près de 92 % du passif. Ils se répartissent en :
 ■ **capitaux propres** : 33 milliards d'euros répartis entre les apports et réserves (18,3 milliards d'euros) et les subventions d'investissement (14,7 milliards d'euros) ;
 ■ **provisions pour risques et charges** : 1,5 milliard d'euros, dont 827 millions d'euros de provision pour gros entretien ;
 ■ **dettes à long terme** : 55,4 milliards d'euros, essentiellement les encours des prêts finançant l'investissement en construction neuve, acquisition et réhabilitation (les dépôts de garantie des locataires comptablement compris dans cet agrégat s'élèvent à près de 686 millions d'euros).

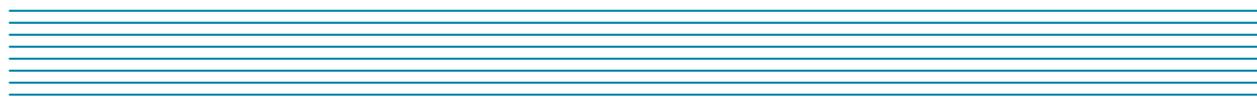
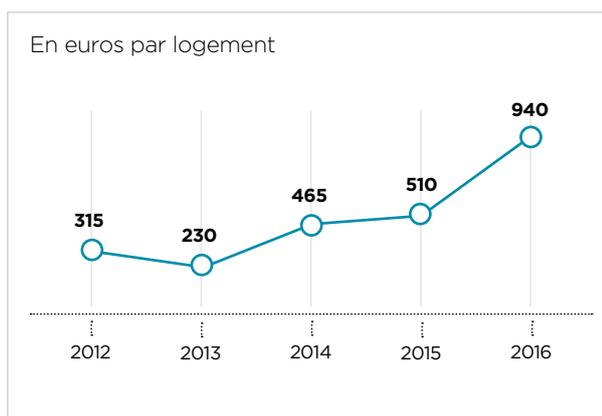
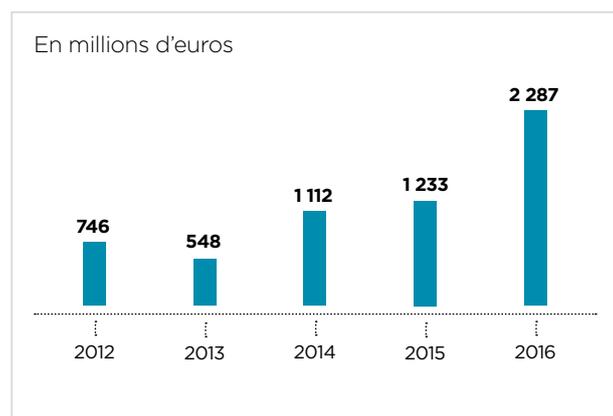
Les dettes à court terme s'élèvent à 8,2 milliards d'euros, dont 1,1 milliard d'euros relatifs au financement des opérations préliminaires et des réserves foncières, et 1,7 milliard d'euros représentatifs des amortissements et des intérêts courus non échus.

L'ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2016

Capitaux propres (réserves et subventions)	32 980
+ Dettes financières nettes des annuités courues et des emprunts sur préliminaires	54 707
- Immobilisations nettes hors dépenses sur préliminaires	- 85 400
= POTENTIEL FINANCIER AU 31/12/2016	2 287
+ Dépôts de garantie des locataires	686
+ Provisions pour gros entretien	827
+ Autres provisions	707
= Fonds de roulement HLM au 31/12/2016	4 507
+ Excédent en fonds de roulement dont :	1 809
Financements op. préliminaires, réserves foncières locatives	1 075
- Dépenses op. préliminaires, réserves foncières locatives	- 1 024
+ Fournisseurs	1 773
- Impayés locataires	- 903
+ Annuités courues	1 698
- Subventions à recevoir	- 1 151
- Promotion et accession	- 409
+ Dettes diverses nettes	750
= Trésorerie nette	6 316

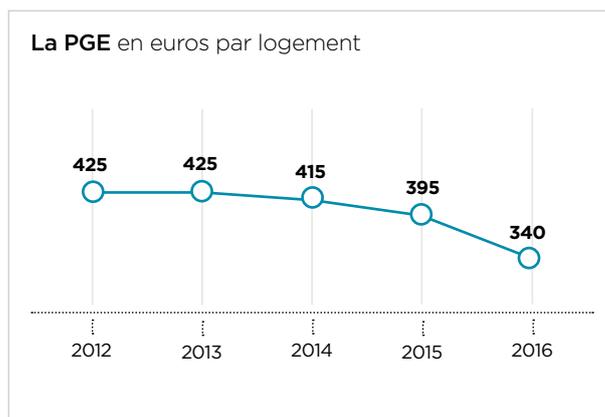
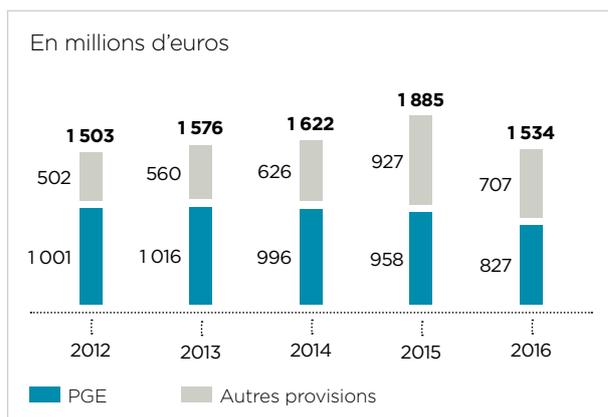
Le potentiel financier

Le potentiel financier calculé au 31 décembre 2016 s'élève à 2,3 milliard d'euros, en augmentation d'un peu plus de 1 milliard d'euros par rapport à 2015. Il est cependant à apprécier avec prudence en raison du décalage de trésorerie généré par l'investissement locatif, qui n'est pas impacté ici, d'où l'analyse à terminaison (cf. page 61).

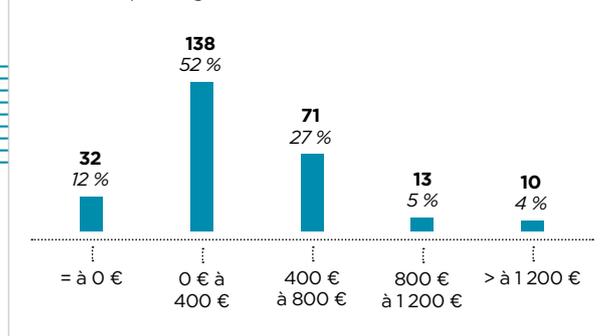


Les provisions pour risques et charges

Elles s'élèvent à 1,5 milliard d'euros, soit 24,3 % de la trésorerie et sont constituées à 53,9 % de la provision pour gros entretien (827 millions d'euros). Cette PGE représente un peu plus de 10 mois de travaux de gros entretien et correspond à 340 euros par logement, en baisse de près de 14 % par rapport à 2015. A noter que 32 offices n'ont pas de PGE.

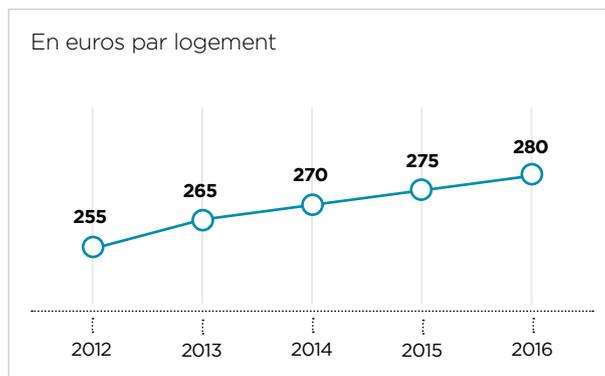
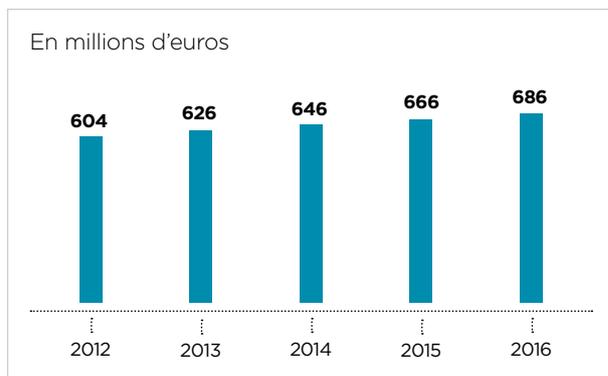


Répartition des offices selon le niveau de PGE en euros par logement



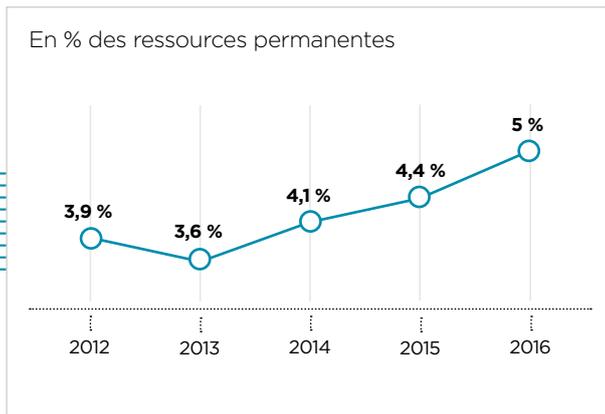
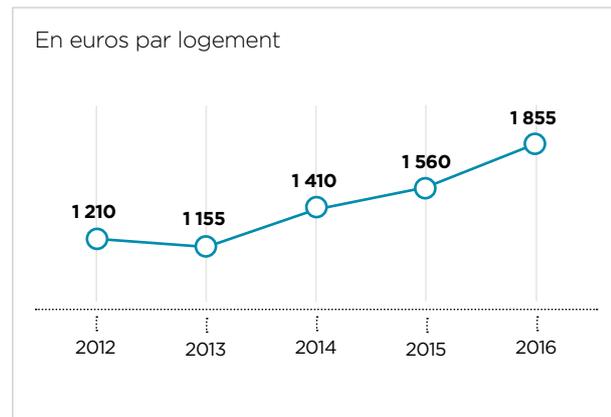
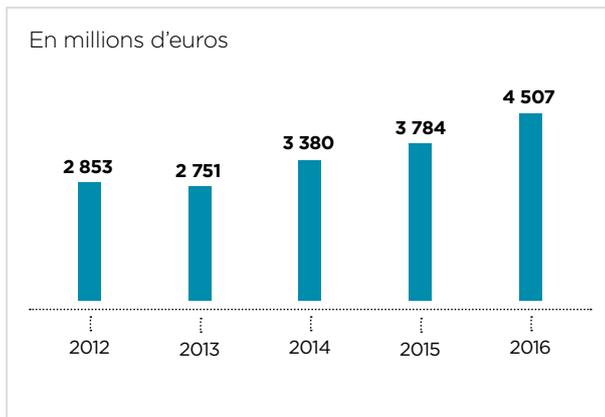
Les dépôts de garantie des locataires

Les dépôts de garantie des locataires représentent une ressource de trésorerie de 686 millions d'euros, soit 280 euros par logement, en augmentation de 20 millions d'euros par rapport à 2015.

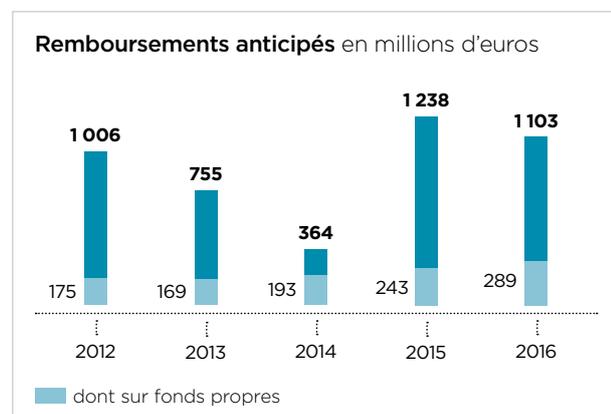


Le fonds de roulement HLM

Le fonds de roulement HLM, c'est-à-dire la somme des 3 agrégats précédents, s'élève à 4,5 milliards d'euros, en augmentation de 19,1 % sur 2015. La progression est ramenée à 18,9 % si l'on raisonne en euros par logement.

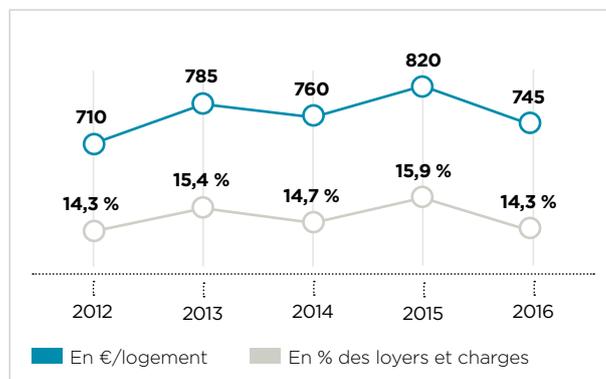
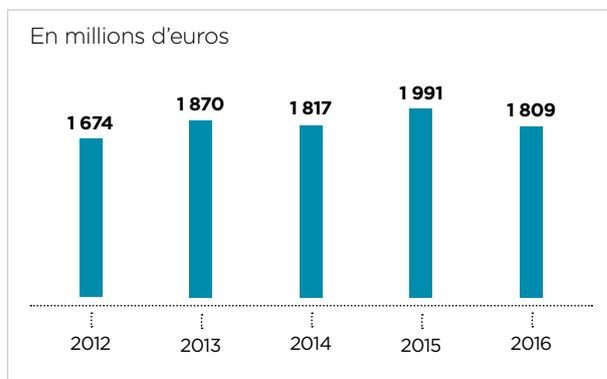


Le niveau et l'évolution du fonds de roulement HLM peuvent être affectés par les opérations d'investissement en cours, qui ne sont pas analysés ici à terminaison (cf. page 61), par les décisions de gestion de la dette (remboursement anticipés) qui ont porté sur 1,1 milliard d'euros en 2016 (dont 289 millions d'euros sur fonds propres) et de politiques financières (par exemple en anticipant le délai maximum pour contracter les emprunts).



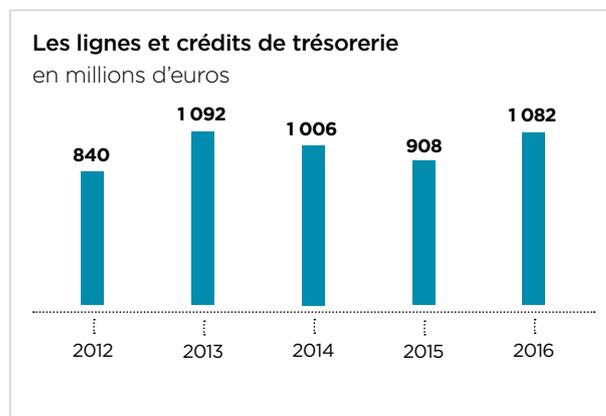
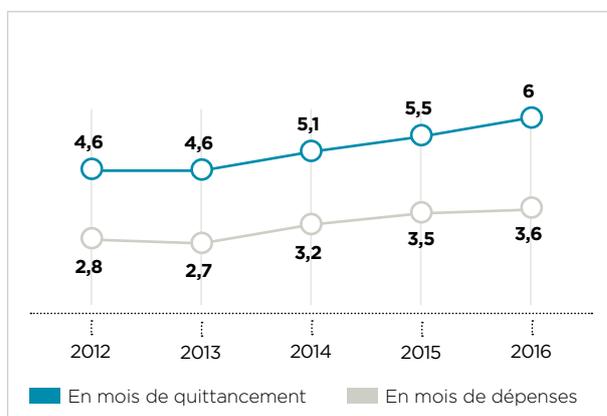
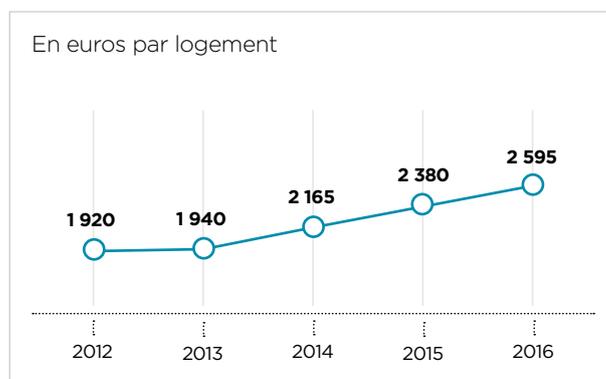
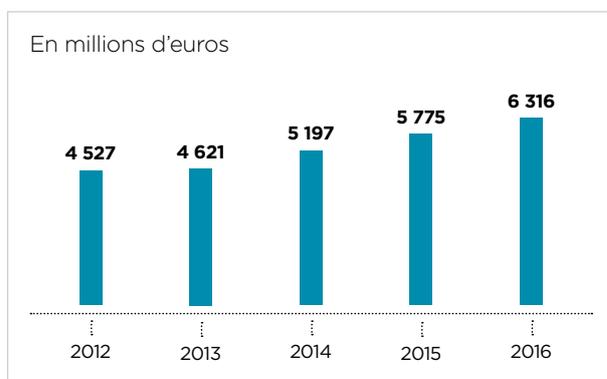
L'excédent en fonds de roulement

Il représente près de 29 % de la trésorerie des offices, mais repose sur des ressources à court terme et ne peut être affecté aux opérations d'investissement, au même titre que les dépôts de garantie et la provision pour gros entretien.



La trésorerie

La trésorerie au 31/12/2016 (6,3 milliards d'euros) est constituée à 71 % par l'apport du fonds de roulement HLM et à 29 % par l'excédent en fonds de roulement. Après avoir diminuée de près d'1 milliard d'euros entre 2007 et 2011, elle progresse à nouveau en 2016 avec une augmentation de 541 millions d'euros par rapport à 2015, soit + 9,4 %. Elle s'élève à 2 595 euros par logement, soit 6 mois de quittance ou 3,6 mois de dépenses.



L'ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE À TERMINAISON DES OPÉRATIONS EN COURS

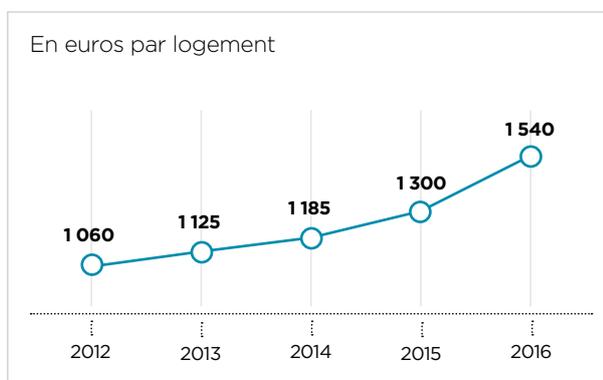
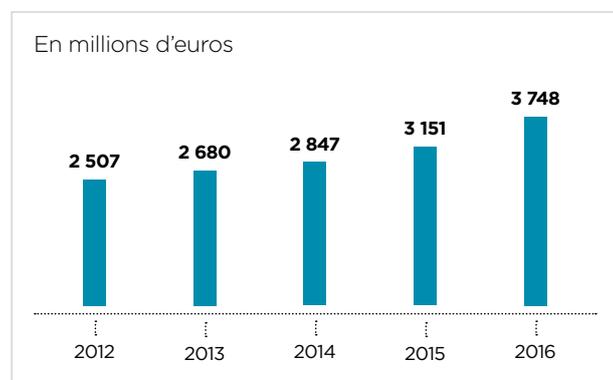
La détermination du potentiel financier – et en particulier du potentiel financier à terminaison – est indispensable afin de s'assurer du bon équilibre du bilan et de déterminer le montant des fonds propres réellement disponibles pour les investissements futurs. Son calcul repose sur la qualité des annexes comptables et en particulier, sur l'exactitude des fiches de situations financières et comptables.

En 2016, sur les 264 offices existant, 254 représentant 97 % du patrimoine ont fournis les informations nécessaires pour analyser leur situation financière à terminaison.

= POTENTIEL FINANCIER AU 31/12/2016	2 287
- Dépenses restant à comptabiliser sur les opérations terminées non soldées	- 7 602
+ Fonds restant à comptabiliser sur les opérations terminées non soldées	7 512
+ subventions d'investissement à recevoir	1 551
= POTENTIEL FINANCIER À TERMINAISON	3 748

Le potentiel financier à terminaison

Le potentiel financier à terminaison s'élève à 3,75 milliards d'euros en 2016, en augmentation de 597 millions d'euros en un an (+ 18,9 %).



Les comptes des offices en 2016

N° DE COMPTE	BILAN ACTIF (en milliers d'euros)	EXERCICE 2016			
		Brut	Amortissements et provisions	Net	Totaux partiels
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				1 003 981
201	Frais d'établissement	2 965	2 624	341	
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	980 709	171 085	809 624	
203-205-206-2085-2088	Autres	534 286	346 915	187 371	
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	6 645	0	6 645	
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				78 432 427
2111	Terrains nus	322 157	19 010	303 147	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	8 458 089	10 832	8 447 257	
212	Agencements et aménagements de terrains	34 052	19 973	14 079	
213					
(sauf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	102 334 486	41 632 014	60 702 472	
214					
(sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	7 214 084	2 905 007	4 309 077	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	1 413 613	522 712	890 901	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	5 455 467	1 834 920	3 620 547	
215-218	Instal. Tech., matériel et outillage et autres immo. corporelles	666 300	521 353	144 947	
22	Immeubles en loc.-vente, en loc.-attri. ou reçus en affectation	4 439	3 990	449	449
23	Immobilisations en cours				6 553 278
2312	Terrains	854 644	3 221	851 423	
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	5 626 644	14 622	5 612 022	
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	89 833	0	89 833	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				652 651
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	208 620	3 586	205 034	
2741	Prêts participatifs	2 583	0	2 583	
272	Titres immobilisés (droits de créances)	283 185	33	283 152	
2781-2782	Prêts pour accession	18 895	0	18 895	
271-274					
(sauf 2741)-275-2761	Autres	130 173	749	129 424	
2678-2768	Intérêts courus	13 563	0	13 563	
	TOTAL I	134 655 432	48 012 646	86 642 786	86 642 786
	STOCKS ET EN-COURS				896 177
31 (net de 319)	Terrains à aménager	102 391	5 614	96 777	
33	Immeubles en cours	518 569	5 962	512 607	
	Immeubles achevés :				
35 sauf 358 (net du 359)	Disponibles à la vente	110 686	5 544	105 142	
358	Temporairement loués	163 153	2 295	160 858	
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	607	35	572	
32	Approvisionnements	20 629	408	20 221	
409	FOURNISSEURS DÉBITEURS	88 788	1 829	86 959	86 959
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				3 667 757
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'APL	695 411	17 266	678 145	
412-4113	Créances sur acquéreurs	88 889	220	88 669	
413-414-417	Clients - autres activités et autres	30 364	52	30 312	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs	321	17	304	
416	Clients douteux ou litigieux	1 127 959	902 819	225 140	
418	Produits non encore facturés	82 325	136	82 189	
42-43-44 (sauf 441)	Autres	333 593	244	333 349	
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	2 229 912	263	2 229 649	
	CRÉANCES DIVERSES				653 255
454-458	Avances à SCI ou SCCC/ Opérations faites en commun et en GIE	18 568	1 184	17 384	
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	480 478	14 645	465 833	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	19 982	541	19 441	
4615	Opérations d'aménagement	84 509	1 145	83 364	
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente	67 233	0	67 233	
50	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	176 285	633	175 652	175 652
	DISPONIBILITÉS				6 995 663
511	Valeurs à l'encaissement	59 500		59 500	
515	Compte au Trésor	346 375		346 375	
516	Comptes de placement court terme	4 196 670		4 196 670	
5188	Intérêts courus à recevoir	20 741		20 741	
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	2 369 407		2 369 407	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	2 970		2 970	
486	Charges constatées d'avance	54 810	0	54 810	54 810
	TOTAL II	13 491 125	960 852	12 530 273	12 530 273
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices TOTAL III	141 836		141 836	141 836
169	Primes de remboursement des obligations TOTAL IV	0		0	0
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif TOTAL V	0		0	0
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)	148 288 393	48 973 498	99 314 895	99 314 895

ACTIF IMMOBILISÉ

ACTIF CIRCULANT

COMPTES DE RÉGULARISATION

N° DE COMPTE	BILAN PASSIF AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT (en milliers d'euros)	EXERCICE 2016		
		Détail	Totaux partiels	
CAPITAUX PROPRES	10 DOTATIONS ET RÉSERVES		11 466 376	
	102 Dotations	1 052 382		
	103 Autres fonds propres - Autres compléments de dotation, dons et legs en capital	295 055		
	106 Réserves :			
	1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	6 143 625		
	10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières	2 735 592		
	10688 Réserves diverses	1 239 722		
	11 REPORT A NOUVEAU (a)	6 764 053	6 764 053	
	12 RÉSULTAT DE L'EXERCICE (a)	1 560 602	1 560 602	
	13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		14 739 694	
		Montant brut Inscrit au résultat		
		22 648 558 7 908 864	14 739 694	
		TOTAL I	34 530 725	34 530 725
PROV.	15 PROVISIONS			
	151-152 Provisions pour risques	240 942		
	1572 Provisions pour gros entretien	826 904		
	153-158 Autres provisions pour charges	466 635		
	TOTAL II	1 534 481	1 534 481	
DETTES	16 DETTES FINANCIÈRES		58 567 820	
	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	1 978 927		
	163 Emprunts obligataires	5 170		
	164 Emprunts auprès des Établissements de Crédit :			
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations	46 257 741		
	1642 C.G.L.L.S	426 016		
	1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	472 072		
	1648 Autres établissements de crédit	7 789 740		
	165 Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651 Dépôts de garantie des locataires	685 547		
	1654 Redevances (location-accession)	1 337		
	1658 Autres dépôts	2 534		
	Emprunts et dettes financières diverses :			
	166 Participation des salariés aux résultats	0		
	167 sauf 1677 Emprunts assortis de conditions particulières	144 974		
	1677 Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	11		
	168 sauf 1688 Autres emprunts et dettes assimilées	257 218		
	16881 Intérêts courus non échus	436 750		
	16882 Intérêts courus capitalisables	5 296		
	16883 Intérêts compensateurs	104 487		
	5181-519 CRÉDITS ET LIGNES DE TRÉSORERIE	1 046 143	1 046 143	
	229 DROITS DES LOCATAIRES-ACQUÉREURS, DES LOCAT. ATTRIBUTAIRES OU DES AFFECTANTS	389	389	
	419 LOCATAIRES, ACQUÉREURS, CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS CRÉDITEURS		310 033	
	4195 Locataires - excédents d'acomptes	258 817		
	4191-4197-4192 Autres comptes créditeurs	51 216		
		DETTES D'EXPLOITATION		1 697 601
	401-4031-4081-40711 (b)- 40721 (b)	Fournisseurs	935 374	
	402-4032-4082-40712 (b)-40722 (b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	43 847	
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autre	718 380	
		DETTES DIVERSES		1 249 368
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		
	404-405-4084-40714 (b)- 40724 (b)	Fournisseurs d'immobilisations	838 104	
	269	Versements restants à effectuer sur titres de participation non libérés	201	
	Autres dettes :			
454-458	Avances à SCI ou SCCC / Opérations faites en commun et en GIE	4 078		
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	231 979		
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	51 376		
4615	Opérations d'aménagement	73 973		
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente	49 657		
487 PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE			378 322	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	180 257		
4872	Produits des ventes sur lots en cours	198 065		
4873	Rémunération des frais de gestion PAP	0		
	TOTAL III	63 249 676	63 249 676	
477-4782 Différences de conversion ou d'indexation - Passif	TOTAL IV	13	13	
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	99 314 895	99 314 895	

(a) Montant entre parenthèses (ou précédé du signe moins) lorsqu'il s'agit de perte

(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

N° DE COMPTE	COMPTE DE RÉSULTAT CHARGES (en milliers d'euros)	EXERCICE 2016		
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels
	CHARGES D'EXPLOITATION			12 267 234
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			4 830 314
60 (net du 6092)	Achats stockés :			91 893
601	Terrains	0	57 934	57 934
602 net du 6092	Approvisionnements	7 262	26 066	33 328
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0	631	631
603	Variation des stocks (a) :			1 260 400
6031	Terrains	0	- 20 329	- 20 329
6032	Approvisionnements	252	- 1 410	- 1 158
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0	- 307	- 307
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0	257 861	257 861
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	929 011	95 322	1 024 333
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :			3 478 021
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	837 282	192 057	1 029 339
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	105 954	403 813	509 767
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	11 387	940 123	951 510
6156	Maintenance	1 844	50 689	52 533
6158	Autres travaux	5 436	14 916	20 352
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	59	37 077	37 136
616	Primes d'assurance		117 621	
621	Personnel extérieur à l'organisme	17 779	40 346	58 125
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	14 620	186 868	201 488
623	Publicité, publications, relations publiques		27 655	
625	Déplacements, missions et réceptions		19 632	
6285	Redevances		22 095	
Autres comptes 61 et 62 (net du 619 et 629)	Autres	53 012	377 756	430 768
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés			1 683 595
631-633 (net de 6319,6339)	Sur rémunérations	22 624	159 569	182 193
63512	Taxes foncières	231	1 130 158	1 130 389
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	329 576	41 437	371 013
64 (net de 6419,6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel			2 010 713
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	230 674	1 199 681	1 430 355
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)	Charges sociales	70 014	510 344	580 358
681	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			3 609 884
	Dotations aux amortissements :			3 199 410
68111 (sf 681118), 681122 à 681124 (sf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418 et 6811245)	Immobilisations locatives		2 828 674	
Autres 6811	Autres immobilisations		167 111	
6812	Charges d'exploitation à répartir		13 974	
6816	Dotations aux dépréciations des immo. Incorporelles et corporelles		14 381	
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		175 270	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :			410 474
68157	Provisions pour gros entretien		283 835	
Autres 6815	Autres provisions		126 639	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			132 719
654	Pertes sur créances irrécouvrables.		120 310	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	1 209	11 200	12 409
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		9	9
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIÈRES			1 042 349
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		51 234	
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - Charges financières		3 747	
	Charges d'intérêts :			935 059
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits-relais et avances		1 722	
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs		899 114	
661123	Intérêts compensateurs		196	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		9 142	
66114	Accession à la propriété - crédits-relais et avances		2 717	
66115	Gestion de prêts - Accession		240	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		21 928	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		7 172	
666-668	Autres charges financières		45 137	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 169 458
671	Sur opérations de gestion		138 683	
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)	1 400	23 876	25 276
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives		6 151	
6732	Réduction de récupération des charges locatives		17 719	
	Sur opérations en capital			581 502
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :			581 502
6751	Immobilisations incorporelles		73 700	
6752	Immobilisations corporelles		479 256	
6756	Immobilisations financières		28 546	
678	Autres		291 613	291 613
687	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			132 384
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		18 134	
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		114 250	
69	Participation des salariés aux résultats - impôts sur les bénéf. et assimilés			14 808
691	Participations des salariés aux résultats		10 242	
695	Impôts sur les bénéfices		4 566	
	TOTAL DES CHARGES	2 639 626	11 854 223	14 493 849
	Solde créditeur = Excédent			1 566 972
	TOTAL GÉNÉRAL			16 060 821

(a) Stock initial - Stock final = montant de la variation négative entre parenthèse (b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

N° DE COMPTE	COMPTE DE RÉSULTAT PRODUITS (en milliers d'euros)	EXERCICE 2016	
		Détail	Totaux partiels
	PRODUITS D'EXPLOITATION		13 830 537
70	PRODUITS DES ACTIVITÉS		13 051 711
701	Ventes d'immeubles :		330 887
7011	Ventes de terrain lotis	136 000	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	179 383	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	2 550	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	12 954	
703	Récupération des charges locatives	2 523 907	2 523 907
704	Loyers :		10 088 853
7041	Loyers des logements non conventionnés	353 988	
7042	Suppléments de loyers	48 517	
7043	Loyers des logements conventionnés	8 636 103	
7046	Résidences pour étudiants, foyers résidences sociales	433 084	
7047	Logements en location-accession et invendu	6 517	
Autres 704	Autres	610 644	
706	Prestations de services :		30 049
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêt et d'accession, location-attribution et location-vente	327	
Autres 706	Autres	29 722	
708	Produits des activités annexes	78 015	78 015
71	PRODUCTION STOCKÉE (OU DESTOCKAGE) (a)	-23 593	- 23 593
72	PRODUCTION IMMOBILISÉE		112 684
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	8 246	
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation	33 080	
Autres 72	Autres productions immobilisées	71 358	
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION		37 338
742	Primes à la construction	4 000	
743	Subventions d'exploitation	27 930	
744	Subventions pour travaux de gros entretien	5 408	
781	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS		544 784
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	267 352	
78174	Reprises sur dépréciations des créances	150 507	
Autres 781	Autres reprises	126 925	
791	TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	29 942	29 942
75 sauf 755	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	77 485	77 485
755	QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN	186	186
76	PRODUITS FINANCIERS		109 814
761	Produits de participations	991	
762	D'autres immobilisations financières :		8 399
76261-76262	Revenus des prêts accession	174	
Autres 762	Autres	8 225	
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	72 822	72 822
765-766-768	Autres	5 889	5 889
786	Reprises sur dépréciations et provisions	8 643	8 643
796	Transferts de charges financières :		1 095
7963	Intérêts compensateurs	912	
7961	Pénalités de renégociation de la dette	183	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	11 975	11 975
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 114 100
771	Sur opérations de gestion	349 848	
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale		7 512
7731	Mandats hors charges récupérables	3 532	
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables	3 980	
	Sur opérations en capital :		1 655 842
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b)		821 847
7751	- Immobilisations incorporelles	92 007	
7752	- Immobilisations corporelles	706 155	
7756	- Immobilisations financières	23 685	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	585 572	585 572
778	Autres	248 423	248 423
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	99 699	99 699
797	Transferts de charges exceptionnelles	1 199	1 199
	TOTAL DES PRODUITS	16 054 451	16 054 451
	Solde débiteur = déficit		6 370
	TOTAL GÉNÉRAL		16 060 821

(a) Stock initial - Stock final = montant de la variation négative entre parenthèse dans le cas de déstockage de production
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat

14, rue Lord Byron - 75384 Paris Cedex 08

Tél : 01 40 75 78 00 - www.foph.fr

Restez connecté(e) avec la Fédération avec l'application FOPH

